



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS
1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DA
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA.**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora
CNPJ nº 48.415.978/0001-40



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

26 de setembro de 2025





TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

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

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

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”):

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “Partes” ou individualmente, como “Parte”, vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 47ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e a Serem Cedidos Pela Campo 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.* (“Termo de Securitização”), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430 a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.



e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

- "Agente de Liquidação": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
- "Agente de Medição e Monitoramento": A **PLATAFORMA TRINUS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00;
- "Agente Fiduciário": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
- "Alienação Fiduciária de Imóveis": Significa a alienação fiduciária dos Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que será formalizado no prazo previsto neste Termo de Securitização;
- "Alienação Fiduciária de Quotas": Significa a alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- "Amortização Extraordinária Compulsória": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
- "ANBIMA": **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
- "Anúncio de Encerramento": Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
- "Anúncio de Início": Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;



"Aporte de Equity":

A obrigação prevista no Instrumento de Dívida da Devedora é a de aportar, até 30 de maio de 2026, o valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) na Conta Centralizadora, para compor o Fundo de Obras;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

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, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

"B3"

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48 Centro, CEP 01010-901;

"Boletins de Subscrição":

Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;

"CCI":

As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;



" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CETIP21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o0020 Código de Ofertas Públicas ANBIMA;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Código Tributário Nacional</u> ":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelo Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição e integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
" <u>Condição Resolutiva</u> ":	Termo significado que lhe é atribuído na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as Condições Precedentes Primeira Liberação e as Condições Precedentes Liberação Subsequente, quando denominadas em conjunto;
" <u>Condições Precedentes Primeira Liberação</u> ":	São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra o primeiro desembolso de recursos à Devedora: a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação



entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação;

- b) Protocolo na JUCESP da Aprovação Societária necessária para a realização da Operação de Securitização e outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- c) Protocolo do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- d) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- e) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quota perante o RTD Competente;
- f) Protocolo do Contrato de Cessão perante o RTD Competente;
- g) Protocolo da alteração do contrato social da Devedora na JUCESP com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas;
- h) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão, incluindo Agente de Medição e Monitoramento previamente aprovado entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;
- i) Finalização da auditoria legal dos proprietários dos Imóveis;
- j) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando



- a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios da Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- k) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação atestando, sem o apontamento de ressalvas, legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- l) A emissão, subscrição e integralização da totalidade do CRI da 1ª Série;
- m) Registro do Termo de Securitização perante a B3, não existindo quaisquer imposições e/ou exigências por parte da B3 de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a realização da Emissão e/ou da Oferta;
- n) Registro automático da Oferta junto à CVM;
- o) A não ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão;
- p) A não promulgação, até a data da respectiva integralização das Notas Comerciais, de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Operação ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da Operação, cuja



comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão ;

- q) A não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou dos Fiadores, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão;
- r) A não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão;
- s) Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão;
- t) Não indicação da Devedora ou dos Garantidores no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas



CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pelos Garantidores, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão;

- u) Inexistência de decisão judicial contra a Devedora, os Garantidores, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à 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 da Devedora ou dos Garantidores, ou em sua posse; (b) 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 (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão; e
- v) Cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora e pelos Garantidores de leis, regulamentos e normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão.



“Condições Precedentes Liberações Subsequentes”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorram os desembolsos subsequentes de recursos à Devedora:

- (i) Atendimento às Condições Precedentes Primeira Liberação;
- (ii) Arquivamento na JUCESP da Aprovação Societária necessária para a realização da Operação de Securitização e outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (iii) Comprovação de que os recursos retidos no Fundo de Reserva perfazem, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (iv) Comprovação de que os recursos retidos no Fundo de Despesas perfazem, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (v) Registro do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- (vi) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- (vii) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;
- (viii) Registro do Contrato de Cessão perante o RTD Competente;
- (ix) Registro da alteração do contrato social da Devedora na JUCESP com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (x) Apresentação, pelo Agente de Medição Monitoramento, de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) que comprove o andamento de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) da obra do Empreendimento Alvo comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo



Agente de Medição na Primeira Data de Medição;

(xi) Apresentação, pelo Agente de Medição Monitoramento, de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) que comprove que os recursos já disponibilizados à Devedora no âmbito da Emissão foram utilizados de acordo com o disposto neste instrumento;

(xii) Apuração, pela Securitizadora, com base no Relatório de Medição, de que não houve atraso nas obras do Empreendimento Alvo em montante superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

(xiii) Para as integralizações subsequentes dos CRI, registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(xiv) A integralização de CRI em montante equivalente a valor de cada liberação; e

(xv) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelo Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V.

(xvi) A evolução de obra do Empreendimento Alvo, conforme descrita no Relatório de Medição, não deve apresentar um descasamento entre o cronograma físico-financeiro e o físico superior a 20% (vinte por cento) até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, com exceção das hipóteses de caso fortuito ou força maior, sendo certo que qualquer descasamento deverá ser comunicado pela Devedora ao Agente de Medição e Securitizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

“Condições Precedentes ao Pagamento do Preço de Cessão”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que, uma vez constituídos os Créditos Imobiliários 2, ocorra o desembolso do valor do Preço de Cessão à Devedora:

(i) Atendimento às Condições Precedentes Primeira Liberação;





- (ii) Arquivamento na JUCESP da Aprovação Societária necessária para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (iii) Comprovação de que os recursos retidos no Fundo de Reserva perfazem, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva");
- (iv) Comprovação de que os recursos retidos no Fundo de Despesas perfazem, no mínimo, o R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas");
- (v) Registro do Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- (vi) Registro do presente Contrato de Cessão perante o RTD Competente;
- (vii) protocolo do respectivo Aditamento ao Contrato de Cessão;
- (viii) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- (ix) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quota perante o RTD Competente;
- (x) Registro da alteração do contrato social da Cedente na JUCESP com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (xi) Apresentação, pelo Agente de Medição e Monitoramento (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) que comprove o andamento de, no mínimo 45% (quarenta e cinco por cento) da obra do Empreendimento Imobiliário, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição;
- (xii) Apresentação, pelo Agente de Medição e Monitoramento (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme



abaixo definido) que comprove que os recursos já disponibilizados à Cedente no âmbito da Emissão foram utilizados de acordo com o disposto neste instrumento;

(xiii) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(xiv) A integralização de CRI em montante equivalente ao valor de cada liberação; e

(xv) Envio de declaração emitida pela Cedente e pelos Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo III ao Contrato de Cessão.

“Conta Centralizadora”:

A conta corrente nº 98618-7, agência 0393 do Banco Itaú (341), conta de liquidação dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

“Conta de Liquidação”:

A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 310), de nº 21358-1, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 55842-4, agência 7307, mantida junto Banco Itaú, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;

“Contador do Patrimônio Separado”:

A **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.** sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010 inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558 contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, que deverá ser celebrado entre



Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, em até 15 (quinze) dias contados da Transferência dos Imóveis para a Devedora;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre Eduardo de Almeida Junqueira, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Cessão”:

O “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como os Fiadores na qualidade de fiadores, por meio do qual a Devedora prometeu ceder os Créditos Imobiliários 2;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Medição e Monitoramento”:

Significa o *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária, Monitoramento de Obra e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente de Medição e Monitoramento, com a interveniência da Devedora;

“Contratos Imobiliários”:

Significa os contratos de compra e venda que serão celebrados entre a Devedora, na qualidade de promitente vendedora, e o respectivo promitente comprador (“Devedores”), que irão dar origem aos Créditos Imobiliários 2 ou aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a depender do momento em que forem celebrados;

“Coobrigação”:

Nos termos dos artigos 264, 265 e 296 do Código Civil, o Cedente responderá de forma solidária pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários 2, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo integral dos Créditos Imobiliários 2;

“Créditos Cedidos

Todos e quaisquer direitos creditórios de titularidade da



Fiduciariamente”:

Devedora oriundos dos Contratos Imobiliários celebrados a partir da data de celebração do Aditamento ao Contrato de Cessão, ou seja, a presente definição, e o objeto da cessão fiduciária engloba apenas os créditos imobiliários decorrentes da comercialização futura das glebas que integrarão Empreendimento Alvo, excluídos os recursos do Aporte de Equity e dos Créditos Imobiliários cedidos no âmbito do Contrato de Cessão;

“Créditos Imobiliários”:

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

“Créditos Imobiliários 2”:

São parte dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização futura das glebas integrantes do Empreendimento Alvo, de titularidade da Devedora, a serem constituídos nos termos dos Contratos Imobiliários, que abrangem não só o valor do principal, como também a totalidade dos respectivos acessórios, tais como parcelas devidas a título de reajuste, encargos moratórios, multas, penalidades indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, sendo certo que esta definição, e o objeto do Contrato de Cessão, está delimitada às comercializações que ocorrerem após o Aporte de Equity e até que somem o valor total de R\$ 24.199.947,09 (vinte e quatro milhões cento e noventa e nove mil novecentos e quarenta e sete reais e nove centavos);

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de



Securitização;

“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
“ <u>Cronograma de Obras</u> ”:	O cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Alvo, incluído no Relatório de Medição disposto no Anexo VIII ao Instrumento de Dívida;
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”:	O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI ao Termo de Emissão;
“ <u>CMN</u> ”:	O Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i);
“ <u>Data de Liberação</u> ”:	Mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição;
“ <u>Data de Medição</u> ”:	O dia 15 (quinze) de todo mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, sendo a primeira data de medição em julho de 2026;
“ <u>Data de Pagamento</u> ” ou	Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros



- "Data de Aniversário": Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- "Data de Vencimento Final": Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (I);
- "Data de Verificação": Mensalmente, no (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último;
- "Destinação dos Recursos": A destinação, pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos nas Cláusulas 4.3 e 4.3.1 abaixo, integral e exclusivamente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta ou indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
- "Devedora" ou "Cedente": **CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Alvilândia, nº 82, conjunto 06, Parte, Alto de Pinheiros III, CEP 05449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 58.490.085/0001-13, com seus atos constitutivo arquivados na JUCESP sob o NIRE 35265740788;
- "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 do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60;



- “Documento de Aceitação”:** Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensado para os Investidores Profissionais;
- “Documentos da Operação”:** Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) Instrumento de Dívida; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituído; (vii) Contrato de Medição e Monitoramento; (viii) este Termo de Securitização; (ix) Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
- “Emissão”:** Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;
- “Empreendimento Alvo”:** Significa o empreendimento imobiliário descrito no Anexo VI deste Termo;
- “Encargos Moratórios”:** Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo da Remuneração dos CRI: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago devidamente reajustados pela variação positiva acumulada de 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, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.



“Escritura de Emissão de CCI”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;

“Escriturador”:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;

“Eventos de Multa Indenizatória”:

A Devedora responderá, solidariamente, pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários 2 até que os CRI tenham sido integralmente resgatados, de modo que a Cedente pagará a multa, a título de indenização (“Multa Indenizatória”), no montante equivalente ao Valor da Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

(i) sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou a inexigibilidade de quaisquer dos Contratos Imobiliários e/ou dos Créditos Imobiliários, por qualquer autoridade brasileira, por meio de decisão irrecurável administrativa, judicial ou arbitral exequível para a qual não tenham sido obtidas medidas com efeitos suspensivos tempestivamente; ou

(ii) ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória desde que o direito à Recompra Compulsória, de que é titular Cessionária nos termos das cláusulas acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

“Eventos de Recompra Compulsória Total”:

Significa os eventos abaixo elencados, mediante cuja ocorrência a Devedora ficará obrigada a, desde que assim deliberado pelo Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2, nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão:

(a) inadimplemento, pela Cedente e/ou pelos Fiaidores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação



pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(b) caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;

(c) falta de cumprimento, pela Cedente, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Contrato de Cessão, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora Cedente acerca do referido descumprimento;

(d) **(i)** decretação de falência da Cedente; **(ii)** pedido de autofalência pela Cedente; **(iii)** pedido de falência da Cedente formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Cedente, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Cedente; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Cedente ou dos Fiadores;

(e) Declaração de insolvência civil ou o falecimento de um dos Fiadores PF;

(f) caso a Cedente não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão;

(g) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação



seja questionada judicialmente pela própria Cedente e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas (conforme abaixo definido);

(h) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Cedente, de qualquer de suas obrigações no termos do Contrato de Cessão e/ou Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(i) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão, do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia ou de quaisquer das obrigações da Cedente oriundas do Contrato de Cessão e/ou do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável;

(j) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Cedente que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Cedente previstas no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação;

(k) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(l) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Cedente, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Cedente;



- (m) alteração ou modificação do objeto social da Cedente, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;
- (n) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças necessárias para o regular exercício das atividades pela Cedente que afete de forma adversa a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (o) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Cedente e/ou pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (p) mora ou inadimplemento, pela Cedente e/ou pelo Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;
- (q) protestos de títulos contra a Cedente e/ou os Fiadores cujo valor unitário ou agregado ultrapasse a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Cedente ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (r) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Cedente e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), ou caso referido descumprimento independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Cedente decorrentes da Emissão;



- (s) redução do capital social da Cedente e/ou alteração do contrato social da Cedente que implique a concessão de direitos de retirada aos sócios da Cedente em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Cedente previstas no Contrato de Cessão, Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (t) pagamento, pela Cedente, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;
- (u) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Cedente, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (v) não cumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes") das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e no UK



Bribery Act 2010 (UKBA), dezembro de 1993 conforme aplicável, (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), bem como a Lei nº 8.742, de 7 dezembro de 1993;

(w) não cumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga de escravo ("Legislação Socioambiental");

(x) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(y) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado pelo Agente de Medição e Monitoramento, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Imobiliário superior a 20% (vinte por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição e Monitoramento na Primeira Data de Medição;

(z) existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR de qualquer da Cedente e/ou do Fiador em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(aa) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Cedente e/ou do Fiador, no banco de dados de restrições



financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(bb) não constituição das Garantias, em termos satisfatórios a exclusivo critério da Securitizadora, nos termos do respectivo Contrato de Garantia;

(cc) resolução de qualquer Contrato de Garantia ou caso algum Contrato de Garantia seja anulado, ou, ainda, se por qualquer forma, qualquer Garantia venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto nos termos neles previstos ou caso o bem objeto da garantia seja substituído ou complementado, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à prévia deliberação da Assembleia;

(dd) caso a Cedente, qualquer dos Fiadores, respectiva Afiliadas e/ou terceiros, pratiquem quaisquer atos ou medidas judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, invalidar ou limitar qualquer direito ou obrigação do Contrato de Cessão ou os demais Documentos da Operação, inclusive caso a Securitizadora tenha notícia sobre a constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias;

(ee) caso a Cedente, qualquer dos Fiadores e/ou respectiva Afiliadas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(ff) a declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

“Fiadores”:

Significa, quando denominados em conjunto, (i) **JOSÉ HUBERTO PRATO TEODORO JÚNIOR**, brasileiro administrador de empresa, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 10706296, expedido pela SSP/MG, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 037.248.046-28, com endereço comercial na cidade de São



Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133 ("Jose Humberto"); e (ii) **EDUARDO ANDRADE DE CARVALHO** brasileiro, empresário, casado sob regime da separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 32 603 733 expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 295.595.658-93 residente domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2017, cj 1215, Horsa 1, Cerqueiraes Cesar, CEP 01311-300 ("Eduardo").

"Fiança":

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida e do Contrato de Cessão, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principalmente pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

"Fundo de Despesas":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3, "iii", deste Termo de Securitização;

"Fundo de Juros":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1.7 deste Termo de Securitização;

"Fundo de Obras":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;

"Fundo de Reserva":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3, "ii", deste Termo de Securitização;

"Garantias":

A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando



denominados em conjunto;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(b) caso seja declarada a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários 2, nos termos do Contrato de Cessão;

(c) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora Devedora acerca do referido descumprimento;

(d) **(i)** decretação de falência da Devedora; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora; **(iii)** pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor (“Lei nº 11.101”), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou dos Fiadores;





- (e) Declaração de insolvência civil ou o falecimento de um dos Fiadores PF;
- (f) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão;
- (g) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas;
- (h) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e/ou do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (i) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantia ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas do Termo de Emissão e/ou do Contrato de Cessão e/ou dos Contratos de Garantia, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável;
- (j) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e/ou no Contrato de Cessão nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação;
- (k) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;



- (l) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora;
- (m) alteração ou modificação do objeto social da Devedora conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;
- (n) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (o) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelo Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado igual ou superior, a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (p) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;
- (q) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores cujo valor unitário ou agregado ultrapasse a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;



- (r) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), ou caso referido descumprimento independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Emissão;
- (s) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;
- (t) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;
- (u) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (v) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes") das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra práticas de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra



a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA), dezembro de 1993 conforme aplicáveis (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), bem como a Lei nº 8.742, de 7 dezembro de 1993;

(w) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga de escravo ("Legislação Socioambiental");

(x) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(y) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado pelo Agente de Medição e Monitoramento, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 20% (vinte por cento), comparativamente a



Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição e Monitoramento na Primeira Data de Medição;

(z) existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR de qualquer da Devedora e/ou do Fiador em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(aa) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou do Fiador, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(bb) não constituição das Garantias, em termos satisfatórios a exclusivo critério da Securitizadora, nos termos do respectivo Contrato de Garantia;

(cc) resolução de qualquer Contrato de Garantia ou caso algum Contrato de Garantia seja anulado, ou, ainda, se por qualquer forma, qualquer Garantia venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto nos termos neles previstos ou caso o bem objeto da garantia seja substituído ou complementado, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à prévia deliberação da Assembleia;

(dd) caso a Devedora, qualquer dos Fidores, respectiva Afiliadas e/ou terceiros, pratiquem quaisquer atos ou medidas judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, invalidar ou limitar qualquer direito ou obrigação do Termo de Emissão ou os demais Documentos da Operação, inclusive caso a Securitizadora tenha notícia sobre a constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias; e

(ee) caso a Devedora, qualquer dos Fidores e/ou respectiva Afiliadas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e



(ff) a exigência de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários 2.

“Imóveis”:

Significa os imóveis objeto das matrículas nº 20.866, 20.867, 20.868, 20.869, 20.870 e 20.871, todas do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga/MG, onde será desenvolvido o Empreendimento Alvo;

“Instituição Custodiante”:

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Instrumento de Dívida” ou “Termo de Emissão”:

Significa o *“Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Campo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, por meio de qual foram emitidas as Notas Comerciais;

“Integralização”:

Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;

“Investidores”:

Os detentores dos CRI;

“Investidores Profissionais”:

significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investidores Qualificados”:

Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investimentos Permitidos”:

Significa (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; (iii) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; (v) Operações compromissadas com liquidez

Esse documento foi assinado por LUCAS MIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO DE GAMBORA JUNQUEIRA e ANA CLARA DORIA LOURENÇO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/EM77-MHLR-J-CYM37-HATA9>



diária, e/ou (vi) Rio Bravo Liquidez Fundo de Investimento Financeiro Classe de Investimento Renda Fixa RL 62.354.876/0001-93; onde os valores decorrentes da integralização dos CRI, os valores do Fundo de Reserva, os valores do Fundo de Despesas, os valores do Fundo de Juros e os valores do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora;

- “IPCA/IBGE”:
Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “JUCESP”:
Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- “Juros Remuneratórios”:
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
- “Lei nº 6.404/76”:
Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- “Lei nº 10.931/04”:
Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
- “Leis Anticorrupção”:
Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 1º de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);
- “MDA”:
MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
- “Mês de Apuração”:
O mês da Data de Apuração;



“Mês de Competência”

O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração;

“Montante Mínimo”:

O montante mínimo de R\$ 16.200.000,00 (dezesseis milhões duzentos mil reais), após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;

“MP 2.200-2”:

Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

“Notas Comerciais”:

Significa as 25.684 (vinte e cinco mil e seiscentos e oitenta e quatro) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas em 2 (duas) séries, da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 25.684.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e oitenta e quatro mil reais) nos termos e condições do Instrumento de Dívida observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Obrigações Garantidas”:

Significa (i) todas as obrigações principais ou acessórias presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiaidores relativas às Notas Comerciais e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pelo Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI dos valores a ela devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação



(ii) de pagamento do Valor de Recompra (conforme abaixo), se necessário, do valor devido a título de Multa Indenizatória, se necessário, e da Coobrigação; (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observados os termos definidos no Contrato de Cessão;

"Oferta" ou "Oferta Pública": Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Ordem de Pagamentos": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.8. deste Termo de Securitização;

"Patrimônio Separado": O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da



Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

“Preço de Cessão”:

Pela aquisição dos Créditos Imobiliários 2, a Securitizadora pagará à Devedora o montante indicado na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão;

“Prazo de Colocação”:

A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

“Preço de Integralização”:

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devido desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

“Quotas Alienadas Fiduciariamente”:

Significa a totalidade de quotas da Devedora, de titularidade de seu único sócio, Eduardo;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;

“Relatório de Medição”:

Relatório acerca do acompanhamento e a realização das medições mensais do avanço das obras do Empreendimento Alvo, que deve conter a indicação do montante a ser liberado para Cedente a título de adiantamento dos valores a serem incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente subsequente e que constem do orçamento do Empreendimento Alvo apresentado inicialmente à Securitizadora, que será disponibilizado pelo Agente de Medição e Monitoramento à Securitizadora, até a Data de Medição, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI;



“Relatório de Monitoramento”:

Trata-se do relatório que será disponibilizado pelo Agente de Medição e Monitoramento até a Data de Medição, Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Contratos Imobiliários;

“Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA”:

As “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”, de 24 de março de 2025;

“Resgate Antecipado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

“Resolução CMN nº 5.118”:

Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis de agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;

“Resolução CVM nº 17”

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

“Resolução CVM nº 30”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

“Resolução CVM nº 60”:

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direito creditórios registradas na CVM;

“Resolução CVM nº 81”:

Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;

“Resolução CVM nº 160”

A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários





	ofertados nos mercados regulamentados;
" <u>Resolução CVM nº 194</u> ":	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;
" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ":	A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;
" <u>Sobretaxa</u> ":	Significa 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;
" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
" <u>Taxa DI</u> ":	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> " expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br);
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
" <u>Transferência dos Imóveis para a Devedora</u> ":	Significa a transferência da propriedade dos Imóveis à Devedora, assim entendida como o registro da Devedora como sua proprietária em suas respectivas matrículas;
" <u>Valor da Cessão</u> ":	Significa o valor nominal total dos Créditos Imobiliários 2, que será indicado após a constituição dos Créditos Imobiliários 2 quando da formalização de aditamento ao Contrato de Cessão;
" <u>Valor de Multa Indenizatória</u> ":	Deverá corresponder ao valor será equivalente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários que se enquadrem nos Eventos de Multa Indenizatória;
" <u>Valor de Recompra</u> ":	Deverá corresponder ao valor do saldo devedor dos CRI, trazido a valor presente de acordo com as taxas dos respectivos Contratos Imobiliários;
" <u>Valor de Recompra</u>	Deverá corresponder ao valor do saldo devedor dos CRI



<u>Facultativa</u> ”:	acrescido de prêmio de 3% (três por cento) multiplicado pelo <i>duration</i> dos CRI;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Juros</u> ”:	Significa o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Juros;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o montante correspondente, no mínimo, a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o montante correspondente, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6



por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis de Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à oferta pública com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

2.2. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade.

2.3.1. Nos termos do artigo 17, inciso X, da Resolução CVM nº 60, a integralização dos CRI emitidos de acordo com este Termo de Securitização deverá ser precedida pela devida aquisição de Créditos Imobiliários pela Securitizadora em montante suficiente ao lastro do montante integralizado. Assim, tendo em vista que o montante de CRI das 1ª, 2ª e 3ª Séries nesta data, é superior ao valor total de emissão das Notas Comerciais a integralização de CRI que excedam o valor total de emissão das Notas Comerciais ficará condicionada à concretização dos seguintes atos:

- (i) a formalização de aditamento ao Contrato de Cessão com a finalidade de efetivação da cessão dos Créditos Imobiliários 2 à Securitizadora, que deverá ocorrer nos termos da Cláusula 1.2 do Contrato de Cessão ("Aditamento ao Contrato de Cessão");
- (ii) a formalização de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, para que a Securitizadora emita cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários 2, que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do Aditamento ao Contrato de Cessão ("CCI 2" e "Aditamento à Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);
- (iii) a formalização de aditamento ao presente Termo, com o objetivo de vincular a CCI 2 aos CRI que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do Aditamento à Escritura de Emissão de CCI ("Aditamento ao Termo de Securitização" e, quando em conjunto com o Aditamento à Escritura de Emissão de CCI e com o Aditamento ao Contrato de Cessão, "Aditamentos");
- (iv) Emissão de nova declaração da Instituição Custodiante conforme Anexo IV a este presente instrumento;



- (v) Emissão de nova declaração de instituição do Regime Fiduciário conforme Anexo III ao presente instrumento;
- (vi) Subscrição dos CRI da 3ª Série; e
- (vii) Eventuais outras condições precedentes aplicáveis, mas não relacionadas alteração da estrutura.

2.3.2. Após a formalização dos Aditamentos ao Contrato de Cessão: **(i)** os Créditos Imobiliários 2 passarão a integrar o conceito de "Créditos Imobiliários"; e **(ii)** as CCI 2 passarão a integrar o conceito de "CCI", para fins de menções ao longo deste Termo.

2.3.3. Adicionalmente, após a formalização do Aditamento ao Termo de Securitização deverão ser firmadas novas declarações, nos termos dos Anexos III a V deste Termo.

2.3.4. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta de Liquidação e a Conta Centralizadora:

- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundirá com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam



afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;

- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.6. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes. A titularidade dos Créditos Imobiliários 2, representados pelas CCI 2, será adquirida pela Emissora por meio da celebração dos respectivos Aditamentos ao Contrato de Cessão.

2.7. Emissão da(s) CCI: Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido cada CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. 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.

2.7.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, 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.

2.7.2. Registro da(s) CCI: Cada CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista



no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Cont Centralizadora, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- (a) **Emissão:** 47ª;
- (b) **Série:** 1ª, 2ª e 3ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 37.800 (trinta e sete mil e oitocentos). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 16.400 (dezesesseis mil e quatrocentos) CRI 1ª Série, (ii) 9.284 (nove mil duzentos e oitenta e quatro) CRI 2ª Série e (iii) 12.116 (doze mil e cento e dezesseis) CRI 3ª Série;
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais), observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta. O Valor Total da Emissão será dividido da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) os CRI 1ª Série terão valor total de R\$ 16.400.000,00 (dezesesseis milhões e quatrocentos mil reais), (ii) os CRI 2ª Série terão valor total de R\$ 9.284.000,00 (nove milhões duzentos e oitenta e quatro mil reais); (iii) os CRI 3ª Série terão valor total de R\$ 12.116.000,00 (doze milhões e cento e dezesseis mil reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;



(f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente;

(g) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, base 250 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Sexta deste Termo, observado que podem ser alterados nos termos dos Eventos de *Step Down* (conforme abaixo definido);

(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(j) Regime Fiduciário: Sim;

(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(l) Data de Emissão:

- a. CRI 1ª Série: 26 de setembro de 2025;
- b. CRI 2ª Série: 01 de junho de 2026; e
- c. CRI 3ª Série: 01 de dezembro de 2026.

(m) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(n) Prazo de vencimento dos CRI:

- a. CRI 1ª Série: 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, em 26 de setembro de 2035 ("Data de Vencimento");
- b. CRI 2ª Série: 3.404 (três mil, quatrocentos e quatro) dias, vencendo-se, portanto, na





Data de Vencimento; e

c. CRI 3ª Série: 3.221 (três mil, duzentos e vinte e um) vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento.

(o) **Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;

(p) **Coobrigação da Emissora:** não há;

(q) **Carência:** conforme indicado no Anexo II a este Termo;

(r) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

(s) **Subordinação:** não há;

(t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização; e

(v) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários 2 e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, os débitos em atraso e não pagos pela Emissora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês;

(w) **Forma:** nominativa e escritural;

(x) **Classificação de Risco:** não há;

(y) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo



ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Empreendimento(s) Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliário devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se nos segmentos "Outros" conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "i" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais e nos Contratos Imobiliários, se enquadrando, portanto, na categoria "Híbrido", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "d" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(z) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não; e

(aa) Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.1.1. Substituição de Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá requerer à Cedente a Substituição dos Créditos Imobiliários na hipótese de existência de vícios em sua cessão que possam vir a afetar sua cobrança, incluindo falhas na formalização de Contratos Imobiliários ("Substituição de Créditos Imobiliários"). Neste caso, a Cedente e a Securitizadora deverão proceder à Substituição de Créditos Imobiliários mediante aditamento ao Contrato de Cessão em até 30 (trinta) dias contados da data da solicitação da Securitizadora à Cedente neste sentido prorrogáveis por 30 (trinta) dias adicionais, a critério da Securitizadora, observado que (a) Cedente deve oferecer novos créditos imobiliários à Securitizadora, em um prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação do vício pela Securitizadora; e (b) os novos créditos imobiliários devem atender os Critérios de Elegibilidade, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento não sendo necessária a aprovação da Substituição de Créditos Imobiliários pelos titulares dos CRI em Assembleia Especial.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio



adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.5.4. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.6. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização do Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, a formalização será dispensada.

3.7. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.9. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.9.1. Os CRI permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI de cada série objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

3.10. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta



poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo.

3.10.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora declara que o acionista/societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.10.2. Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

3.10.3. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

3.10.4. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

3.10.5. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

3.10.6. Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada pela Distribuidora em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de



Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

3.10.7. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

3.11. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.11.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.12. Formador de Mercado: Não foi contratado formador de mercado.

3.13. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.13.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Distribuidora deverá se acautelar e se certificar no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação neste já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.



3.13.2. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Distribuidora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.13.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Distribuidora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.14. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es).

4.1.1. Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito declaração, atestando que:

- (a)** está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b)** efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora, do Cedente e dos Devedores;
- (c)** optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora, ao Cedente e aos Devedores, conforme o caso



aplicável, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização;

(d) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 60, conforme elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e

(e) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

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

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

4.1.2 Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Distribuidora, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos de tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários conforme verificado pela Distribuidora, sendo certo que eventual aplicação do ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

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

4.3. Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso: A liberação do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme





caso, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

- (i) o valor equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas;
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Juros; e
- (iv) o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

4.3.1. Retenções e Descontos dos Desembolsos Subsequentes. As Partes, desde já, convencionam que, dos desembolsos subsequentes, deverão ser retidos os valores que se fizerem necessários à composição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e/ou do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme vier a ser necessário.

4.4. Liberação do Valor da Emissão. Os recursos objeto da Primeira Integralização, líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.3. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão objeto da Primeira Liberação (conforme abaixo definida) para a aquisição dos Imóveis, conforme Cláusula 4.4.1 abaixo. Os recursos da Primeira Liberação serão liberados para a Devedora no mesmo dia da Primeira Integralização, caso seja realizada até as 12h00 (doze horas), ou no Dia Útil imediatamente subsequente à data da Primeira Integralização, se realizada após as 12h00 (doze horas) (inclusive), desde que cumpridas as Condições Precedentes Primeira Liberação. Os recursos das demais Integralizações, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidos em um fundo de obras destinado ao pagamento de despesas a serem incorridas com o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, na Conta Centralizadora ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora conforme disposto na Cláusula 4.4.2. abaixo.

4.4.1. Primeira Liberação de Recursos. A primeira liberação de recursos, decorrentes da Primeira Integralização à Devedora será equivalente ao valor da Primeira Integralização, líquido das retenções previstas na Cláusula 4.3 acima e ocorrerá mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que incluirá, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação ("Primeira Liberação").

4.4.2. Liberação do Fundo de Obras. A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora ocorrerá mensalmente, em cada Data de Liberação, no montante necessário para adiantar à Devedora dos valores a serem incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente subsequente e que constem do orçamento do





Empreendimento Alvo apresentado inicialmente à Securitizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Liberações Subsequentes.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Destinação dos recursos: A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com Cronograma Indicativo.

5.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pelo CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.1.3 Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula 3, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período (“Relatório”), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado até 15 de junho de 2026.

5.1.2. Para fins deste instrumento, entende-se como “Documentos de Destinação”: relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “.pdf”, e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário enviará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2 acima e na forma do



Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, valores de transporte, entre outros.

5.4. O Anexo VI descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

5.5. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

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

5.7. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.8. Caso a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de Recursos nos termos e na forma do Instrumento de Dívida, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida à Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

5.9. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento



e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

5.10. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

5.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

5.12. Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

5.13. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5.14. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

5.15. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados



seguinte forma:

$$\mathbf{FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread}$$

FatorDI = Produto das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)}$$

onde:

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

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período, sendo "n" um número inteiro

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\mathbf{FatorSpread = \left(\frac{sobretaxa}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}}$$

onde:

Sobretaxa = 5,50 (cinco inteiros e cinquenta centésimos);

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a Data de Pagamento (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:





- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1+TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1+TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para a aplicação de DI_k será sempre considerado a Taxa DI divulgada com (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo.

6.3.1 Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

- (a) Será utilizada, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;
- (b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI.



quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade do, e conseqüente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável no caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.3.2 Após (i) a comprovação de Aporte de Equity a Sobretaxa da Remuneração passará a corresponder aos percentuais indicados na tabela abaixo, de forma exponencial; e (ii) a emissão do Termo de Verificação de Obra – TVO ou documento similar, sendo que, na ausência de um documento emitido por órgão público, será aceito laudo técnico atestando a conclusão das obras de infraestrutura, a Sobretaxa da Remuneração passará a corresponder aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), de forma exponencial (“Eventos de Step Down”), sendo certo que as reduções decorrentes de cada Evento de *Step Down* correrão a partir do Período de Capitalização imediatamente subsequente a cada Evento de *Step Down* (“Step Down da Remuneração”).

Eventos de Step Down	Série	Taxa
Após Aporte de Equity	CRI da 1ª, 2ª e 3ª Série	5,15% (cinco inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano
Após TVO ou	CRI da 1ª, 2ª e 3ª Série	4,80% (quatro inteiros



documento similar		e oitenta centésimos por cento) ao ano
-------------------	--	--

6.3.2.1 Após a ocorrência de qualquer dos Eventos de *Step Down*, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar à B3 acerca da Remuneração aplicável ao Período de Capitalização subsequente, observado o prazo mínimo de antecedência para recebimento dessa informação pela B3 de 3 (três) Dias Úteis antes da data de início do Período de Capitalização subsequente ocorrência de um Evento de *Step Down*.

6.3.2.1 Sem prejuízo de qualquer das disposições acima, caso ocorra o Evento de *Step Down* ou, uma vez ocorrido, após a sua cessação, as Partes do Instrumento de Dívida se obrigaram celebrar um aditamento ao Instrumento de Dívida em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência (ou de sua cessação) a fim de constar a Remuneração aplicável, sem necessidade de nova aprovação societária ou ratificação por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial.

6.3.3 Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento de Remuneração").

6.4. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme caso, será amortizado integralmente na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima; e

T_{ai} = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II deste Termo.

6.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento





7.1.2 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo e/ou Recompra Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo e/ou Recompra Facultativa, devendo constar (i) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo e/ou Recompra Facultativa a ser pago à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento de Remuneração; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.1.3 A Devedora poderá desistir da Amortização Antecipada Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique a desistência com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo tornar-se-á irrevogável e irretroatável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.4 Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo em até 10 (dez) Dias Úteis antes da data da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo original tornar-se-á irrevogável e irretroatável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.5 A Amortização Antecipada Facultativa, o Resgate Antecipado Facultativo e a Recompra Facultativa deverão ser realizados mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

7.1.6 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

7.1.7 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total



dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

- (i) de ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Recompra Compulsória;
- (ii) caso seja constatada a existência de Excedente em valor suficiente para resgate antecipado das Notas Comerciais, caso em que o Excedente deverá ser direcionado ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, ao Resgate Antecipado Total dos CRI;
- (iii) na hipótese de a Devedora exercer a sua prerrogativa de, a partir da data em que foi emitido o Termo de Verificação de Obra – TVO, ou documento similar, do Empreendimento Alvo, realizar, cumulativamente, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários 2; e/ou
- (iv) caso, nos termos da Cláusula 6.3.1, (d) acima, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificou a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro.

7.2.4 Na ocorrência do Resgate Antecipado Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

7.2.5 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

7.2.6 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

7.2.7 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores do CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA



8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://leveragesec.com.br/>) e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de



companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; **(xiv)** encaminhar 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da referida opinião legal ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da subscrição das Notas Comerciais; **(xv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização; **(xvi)** encaminhar 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da referida opinião legal ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da subscrição das Notas Comerciais.

8.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, ma



não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

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

8.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f)** os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinam-se à única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;



- (g) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (h) concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) de 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;
- (j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;
- (l) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, ao



quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (o) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (p) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, 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;
- (q) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (r) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (u) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (v) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (w) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaram o bloqueio junto à B3.

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



CLÁUSULA NONA – GARANTIAS

9.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

9.1.1. Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida.

9.1.2. Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constituirá a Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

9.1.2.1. No âmbito da Operação de Securitização, foi contratado o Agente de Medição e Monitoramento para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme o Contrato de Monitoramento, o que abrange a disponibilização periódica do Relatório de Monitoramento à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.1.3. Alienação Fiduciária de Imóvel. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituirá a alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

9.1.4. Fundo de Reserva: A Devedora ficará obrigada a constituir, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.3 acima, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

9.1.4.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto até o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente, de Créditos Imobiliários 2, conforme Ordem de Pagamentos e caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o conseqüente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.4.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.



9.1.4.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos.

9.1.5. Fundo de Despesas: A Devedora ficará obrigada a constituir, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, conforme Cláusula 4.3 acima, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

9.1.5.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto até o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e de Créditos Imobiliários 2, conforme Ordem de Pagamentos, e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.5.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

9.1.5.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

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

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

9.1.5.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização





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

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

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

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

9.1.6. Fundo de Obras: A Devedora ficará obrigada a constituir, nos termos da Cláusula 4.4 acima e 10.1 (vi) do Termo de Emissão e da Cláusula 2.5 do Contrato de Cessão, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 4.4 acima.

9.1.6.1. Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

9.1.7. Fundo de Juros: A Devedora ficará obrigada a constituir, nos termos da Cláusula 5.4 acima, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Juros, cujos recursos deverão ser utilizados exclusivamente para o pagamento de parcelas referentes aos Juros Remuneratórios, conforme cronograma de pagamentos das Notas Comerciais previsto no Anexo I ao Instrumento de Dívida, enquanto os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não forem depositados na Conta Centralizadora.



9.1.7.1. Os valores decorrentes do Fundo de Juros enquanto retidos na Conta Centralizador poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

9.2. Disposições Comuns às Garantias.

9.2.1. 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 se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

9.2.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.2.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

9.2.4. 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, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.2.5. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.



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

9.2.7. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

9.2.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

10.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios



que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

10.5.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 30 de junho de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

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

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

10.5.4. A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

10.5.5. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.5.6. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas



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

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

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

10.5.9. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Cedente 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 conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização das Assembleias Especiais, 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 à Reestruturação, às Assembleias Especiais, 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 atualizados 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



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.

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

10.6. Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

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

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

10.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.



10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento das Notas Comerciais, dos Créditos Imobiliários 2, quando constituídos, e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta Centralizadora, em determinado Mês de Competência deverão ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, e obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Liberação à Devedora de valor equivalente ao pagamento dos impostos e demais custos relacionados à venda dos lotes do Empreendimento Alvo, quando comercializadas, que será apurado pela Securitizadora com base nas informações fornecidas pelo Agente de Medição e Monitoramento mensalmente;
- (b) Despesas do Patrimônio Separado;
- (c) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas até o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), caso esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos dos CRI;
- (f) Pagamento da Amortização Programada dos CRI na Data de Vencimento;
- (g) Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva caso necessário;
- (h) Encargos moratórios e demais encargos devidos sobre as obrigações decorrentes dos CRI, se houver; e
- (i) O Excedente será direcionado à amortização antecipada compulsória ou ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, e conseqüentemente, dos CRI.

10.8.1. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes para tanto, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos. Caso os recursos retidos no Fundo de Reserva também sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá efetuar aporte direto na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora instando-a a tal providência.



10.8.2. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com as Investimentos Permitidos.

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

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

10.11.A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.12. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: -I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou -II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.13. Gestão de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nas Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora.



10.13.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

10.13.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se cientemente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores dos CRIs, o Agente Fiduciário declara:

- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



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

(h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(i) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores





funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

- (n)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (o)** assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (p)** ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;
- (q)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (r)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade de constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registrada junto aos cartórios competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação.



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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha



conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos





durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais para Empreendimento Alvo, devendo o Agente Fiduciário emvidar seus melhores esforços para obter documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, à expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

- a. uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

11.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação de cancelamento da operação.

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora



homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) das Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.4.3. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.4.4. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

11.4.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.4.6. As parcelas citadas na cláusula 10.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

11.4.7. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de



seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos de integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem e monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda quando comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.4.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do 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 garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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



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

11.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.10. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações



assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.12. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

11.14. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentada ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

12.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira



convocação, com a presença de Investidores de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

12.3.1. Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

12.3.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI em 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 Emissora decorrente dos CRI.

12.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

12.3.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com



consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (d)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (e)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou
- (f)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores do CRI.

13.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI delibera



sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3 abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a prestação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

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

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

13.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://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 24 da Lei nº 14.430.

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



nova e única publicação de segunda convocação.

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

13.3.4. No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (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 Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou 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 Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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



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

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

13.6.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.6.5. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.7. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

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



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

13.10. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 12.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

13.11. Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

13.14. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) atendimento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pelo





CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.15. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo mas não se limitando às identificadas no Anexo VII a este Termo de Securitização, são de responsabilidade da Devedora, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;
- (ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes extraordinárias, serão pagas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, com recursos da cessão fiduciária e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes, mediante aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora; e
- (iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

14.1.1. A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por despesas comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento de determinada despesa. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta



Centralizadora.

14.1.2. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.1.4. Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares do CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviços que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i" (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").

14.1.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam



pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

14.3.1. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas serão adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo



Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco de sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, no termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

14.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Investidores dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15,00%.



de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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 distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e



COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 3 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessã dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo





da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Título pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser 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://leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Terceira acima.

16.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do



Patrimônio Separado.

16.4. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

18.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafo – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento



seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

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

18.4. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilita 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.

18.5. Para os fins acima, por "VX Informa", entende-se a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: 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, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão



sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(c) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica e financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar



suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI. Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

(h) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para



os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e inadequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(j) Risco de Ausência de Lastro. Nesta data os Imóveis, onde será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, ainda não são de propriedade da Devedora. Caso a aquisição não seja concluída, por qualquer motivo, não seria possível a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, pois decorreriam da exploração do Empreendimento Imobiliário. Além disso, a Devedora deverá proceder com a indicação de novos imóveis para a destinação dos recursos captados com a emissão dos CRI, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais. Assim, os CRI cuja emissão exceder ao valor de lastro efetivamente adquirido pela Securitizadora e vinculado à Emissão deveriam ser cancelados e aqueles que já houverem sido integralizados seriam objeto de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(k) Risco de Subscrição. Considerando que, nesta data, o Valor Total da Emissão é superior ao valor dos Créditos Imobiliários, caso seja subscrita uma quantidade de CRI que represente um valor que exceda o valor total dos Créditos Imobiliários, e estes não sejam adquiridos em tempo hábil para a sua integralização, há risco de que os Investidores que subscreveram no valor excedente tenham suas ordens canceladas e sua expectativa de integralização frustrada. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(l) Risco Referente à Limitação do Escopo da Diligência Jurídica Realizada. A diligência jurídica (*due diligence*) conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de julho e setembro de 2025, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, aos Fiadores, aos Imóveis e aos seus proprietários ("Proprietários"). Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados apresentados para os processos judiciais movidos



contra as partes acima mencionadas, que tenham natureza cível, fiscal e trabalhistas, criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e, ainda, das ações relacionadas aos Imóveis (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(m) Risco relacionado a contingências judiciais e fiscais dos Proprietários: No âmbito da diligência jurídica, foram identificadas contingências judiciais e fiscais com relação a alguns dos Proprietários. Contudo, até esta data, não foram apresentadas informações acerca da matéria processual discutida, valor de causa e/ou probabilidade de perda. Assim, a depender do patrimônio e da situação dos Proprietários no momento de transmissão da propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente à Devedora, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estavam insolventes, ou que pela venda dos Imóveis se fizeram insolventes, ou fraude à execução fiscal, o que pode ocasionar o desfazimento da venda inviabilizar a cessão, definitiva e/ou fiduciária, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários Securitizadora, bem como gerar a necessidade de substituição do Empreendimento Alvo, ou, caso não seja possível, na recompra compulsória dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(n) Risco relacionado a contingências judiciais e fiscais do Eduardo: No âmbito da diligência jurídica, foram identificadas contingências judiciais e fiscais do Eduardo. Contudo, até esta data não foram apresentadas informações acerca da matéria processual discutida, valor de causa e/ou probabilidade de perda. Assim, a depender do valor da contingência judicial e fiscal do Eduardo há o risco de que não possua patrimônio suficiente na eventual necessidade de ser compelido a honrar a Fiança prestada, o que afetaria negativamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(o) Risco Relacionado às Restrições de Uso do Imóvel Objeto da Matrícula nº 20.867: No âmbito da diligência jurídica, constatou-se a existência de uma servidão administrativa perpétua para passagem de linha de transmissão de energia sobre o imóvel objeto da matrícula nº 20.867 do 1º RGI de Jacutinga/MG, a qual impõe restrições de uso do bem e limitações construtivas sobre a área. A existência de tais restrições pode impactar o Empreendimento Alvo a ser desenvolvido no local, seja por reduzir a área disponível para construção, seja pela possibilidade de imposição de limitações técnicas e urbanísticas ao projeto. Assim, há risco de que as restrições impostas pela servidão comprometam o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, tendo impacto negativo sobre o fluxo e o volume de Créditos Imobiliários e de Créditos Cedido Fiduciariamente, bem como tendo impacto negativo sobre o valor obtido pela Securitizadora com a excussão no caso da Alienação Fiduciária a ser posteriormente constituída. Escala qualitativa



de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(p) Risco Relacionado à Divergência de Área de Terreno e à Ausência de Informações sobre Georreferenciamento no CCIR: No âmbito da diligência jurídica, foram identificadas divergências entre as áreas de terreno indicadas nas matrículas dos Imóveis, no CCIR, no CAR e nas Declarações do ITR relativas aos Imóveis. Além disso, consta nos CCIRs que os Imóveis não possuem dados de georreferenciamento cadastrados. Tais inconsistências podem ocasionar exigências de regularização junto ao INCRA e órgãos ambientais para a emissão de alvarás construtivos, licenças ambientais e contratação de seguros rurais, o que pode impactar negativamente o andamento regular das obras do Empreendimento Alvo e, com isso, também impactar negativamente o fluxo e o volume dos Créditos Imobiliários e de Créditos Cedido Fiduciariamente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(q) Risco Relacionado ao Possível Recolhimento Tributário a Menor: No âmbito diligência jurídica, foi identificado que as áreas de terreno indicada nas matrículas nº 20.866, nº 20.867, nº 20.868, nº 20.870 e nº 20.871 são superiores àquelas indicadas nos respectivos CCIRs e declarações de ITR, o que indica um possível recolhimento tributário a menor e respectiva possibilidade de cobrança retroativa da diferença. Nessa hipótese, considerando que débitos de ITR possuem natureza *propter rem*, há o risco de que a eventual existência de débitos tenha impacto negativo no valor obtido pela Securitizadora em um cenário de excussão da Alienação Fiduciária, comprometendo a robustez da garantia. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(r) Risco Referente à Recomposição ou Inexistência da Área de Reserva Legal: No âmbito da diligência jurídica, foi identificada a existência de obrigação de recomposição das Áreas de Reserva Legal ("ARL") vinculadas às matrículas nº 20.866, nº 20.867, nº 20.868 e nº 20.869, bem como a inexistência ARL nos imóveis objeto das matrículas nº 20.870 e nº 20.871, em aparente desconformidade com o disposto no art. 12 da Lei nº 12.651/2012 ("Código Florestal"). Até esta data, não foram apresentadas informações sobre o cumprimento da recomposição da ARL ou justificativas para sua inexistência nos imóveis mencionados, o que impede a aferição da regularidade ambiental dos Imóveis. Assim, há o risco de exigências administrativas, aplicação de penalidades ambientais, impossibilidade de contratação de cobertura securitária para o Empreendimento Alvo e restrições à aprovação do projeto do Empreendimento Alvo, além da impossibilidade de emissão de alvarás construtivos e licenças ambientais, o que pode impactar negativamente o andamento regular das obras do Empreendimento Alvo e, com isso, também impactar negativamente o fluxo e o volume dos Créditos Imobiliários e de Créditos Cedido Fiduciariamente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(s) Risco relacionado à impossibilidade de verificação acerca de desapropriação, tombamento e direitos minerários, débitos ambientais estaduais, SPU e títulos aquisitivos dos Imóveis: Em



decorrência da ausência de recebimento de determinadas certidões vinculadas aos Imóveis no âmbito da diligência jurídica, conforme melhor detalhado no relatório de auditoria, não foi possível verificar eventual existência de processo ou projeto de desapropriação e tombamento dos Imóveis, bem como direitos minerários, débitos ambientais estaduais, áreas de domínio da União (SPU) e eventual existência de obrigações impostas aos proprietários dos imóveis objeto das matrículas nº 20.867 e 20.868 pelo título aquisitivo. Assim, há o risco de que: (i) eventual processo de desapropriação ou tombamento restrinja o uso ou deprecie o valor dos Imóveis, reduzindo a efetividade da alienação fiduciária e a liquidez do bem em eventual execução; (ii) a existência de direitos minerários reduza a disponibilidade de uso ou gere passivos perante a Agência Nacional de Mineração, comprometendo a viabilidade do Empreendimento Alvo e, por consequência, a geração dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iii) a apuração de débitos ambientais estaduais resulte em autuações, multas ou restrições de licenciamento, de maneira a atrasar ou inviabilizar a execução do Empreendimento Alvo e prejudicar a constituição dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iv) a caracterização de áreas sob domínio da União (SPU) limite a plena exploração dos Imóveis e imponha a obrigação de pagamento de foro e laudêmio, o que pode representar a cobrança retroativa dos tributos e reduzir o valor de avaliação dos Imóveis; e (v) obrigações oriundas de títulos aquisitivos não verificados imponham restrições aos proprietários, gerando incerteza quanto à regularidade da pretendida aquisição dos Imóveis pela Devedora, o que poderia inviabilizar a consecução do Empreendimento e presente Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(t) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(u) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos



Imobiliários. A Securitizadora, como subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judiciais ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(v) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(w) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores. A Securitizadora não realizou análise ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(x) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(y) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média



Materialidade Maior;

(z) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com as obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(aa) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigência cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(bb) 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 da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, 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 e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(cc) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(dd) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;





(ee) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(ff) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não federal foram objeto de análise pela referida autarquia. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(gg) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(hh) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, poderão 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(ii) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco:



Probabilidade Média / Materialidade Média;

(jj) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda do Empreendimento Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o avanço das obras do Empreendimento Imobiliário, sobre a robustez dos Créditos Cedido Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região do Empreendimento Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (vi) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (vii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (viii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (xi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(kk) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da



Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

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

(mm) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

(nn) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Profissionais e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(oo) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturação jurídica que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que



compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(pp) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(qq) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(rr) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assumisse diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(ss) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada" desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulado através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares do CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor



/ Materialidade Menor;

(tt) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

(uu) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

19.2. Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Fiadores e/ou dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.

19.3. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

19.4. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, Devedora, os Imóveis e/ou os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requer o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

19.5. A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de uma decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.





Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

19.6. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Fiadores, os Imóveis e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

20.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

20.5. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado



isoladamente.

20.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível produza o mesmo efeito.

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

20.8. Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, 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.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.3. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.



O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.





(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 47ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e a Serem Cedidos Pela Campo 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda, celebrado em 26 de setembro de 2025)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Securitizadora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
CPF: 426.687.178-33

Nome: José Eduardo Gamboa
Junqueira
CPF: 423.085.298-30



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Características da(s) CCI

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de setembro de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, bairro Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <u>CNPJ</u> ”) sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. DEVEDORA					
CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Alvilândia, nº 82, conjunto 06 Parte, Alto de Pinheiros III, CEP 05449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 58.490.085/0001-13 com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35265740788.					
4. GARANTIAS – As CCIs não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, esta quando constituída;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Campo 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i> ” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 25.684 (vinte e cinco mil e seiscentos e oitenta e quatro) Notas comerciais, sendo 16.400 (dezesesseis mil e quatrocentos)					



notas comerciais da 1ª série e 9.284 (nove mil duzentos e oitenta e quatro) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 25.684.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e oitenta e quatro mil reais) ("Valor Total da Emissão").

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 16.400.000,00 (dezesseis milhões e quatrocentos mil reais) na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais da 1ª Série.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: O empreendimento imobiliário denominado "*Fazenda Campo 1*", a ser desenvolvido nas matrículas nº 20.866, 20.867, 20.868, 20.869, 20.870 e 20.871, todas do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga/MG localizado na Fazenda Ranchão, s/nº, Zona Rural, Jacutinga/MG, CEP: 37.590-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.650 (três mil seiscentos e cinquenta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 31 de julho de 2035;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> " expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Após (i) a comprovação de Aporte de Equity (conforme definido no Termo de Emissão) a sobretaxa da Remuneração passará a corresponder a 5,15% (cinco inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), de forma

	<p>exponencial; e (ii) a emissão do Termo de Verificação de Obra – TVO ou documento similar, sendo que, na ausência de um documento emitido por órgão público, será aceito laudo técnico atestando a conclusão das obras de infraestrutura, a sobretaxa da Remuneração passará a corresponder a 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), de forma exponencial (“<u>Eventos de Step Down</u>”), sendo certo que as reduções decorrentes de cada Evento de <i>Step Down</i> correrão a partir do Período de Capitalização imediatamente subsequente a cada Evento de <i>Step Down</i> (“<u>Step Down da Remuneração</u>”).</p>
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais da 1ª Série

Nota Comercial - 1ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	23/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	24/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	23/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	23/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	23/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	23/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	23/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	23/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%



16	25/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	23/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	23/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	23/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	23/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	23/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	25/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	23/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	23/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	23/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	23/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	23/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	25/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	23/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	23/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
39	26/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
40	23/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	23/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	23/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	23/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	23/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	23/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
51	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
52	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%



55	23/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	23/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	24/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	23/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	23/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	23/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
61	23/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
62	25/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
63	23/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
64	23/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	26/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	24/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
67	23/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
68	23/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
69	23/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
70	23/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
71	25/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
72	23/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
73	23/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
74	24/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
75	23/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
76	23/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
77	23/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	23/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
79	23/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
80	24/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
81	23/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
82	23/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
83	23/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
84	23/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
85	25/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
86	23/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
87	23/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
88	24/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
89	23/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
90	23/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
91	25/04/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
92	23/05/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
93	23/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%



94	25/07/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
95	23/08/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
96	23/09/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
97	24/10/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
98	23/11/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
99	23/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
100	23/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
101	23/02/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
102	23/03/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
103	24/04/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
104	23/05/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
105	23/06/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
106	24/07/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
107	23/08/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
108	25/09/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
109	23/10/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
110	23/11/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
111	26/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
112	23/01/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
113	23/02/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
114	26/03/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
115	23/04/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
116	23/05/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
117	25/06/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
118	23/07/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
119	23/08/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
120	24/09/2035	Sim	Não	Sim	100,0000%

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 01 de junho de 2026	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 1301, CEP 01304-900, São Paulo, SP.					





andar, sala 132, bairro Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDORA

CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Alvilândia, nº 82, conjunto 06 Parte, Alto de Pinheiros III, CEP 05449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 58.490.085/0001-13 com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35265740788.

4. GARANTIAS – As CCI's não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, , Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, esta quando constituída;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Campo 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiaidores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 25.684 (vinte e cinco mil e seiscentos e oitenta e quatro) Notas comerciais, sendo 16.400 (dezesesseis mil e quatrocentos) notas comerciais da 1ª série e 9.284 (nove mil duzentos e oitenta e quatro) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) totalizando o valor de R\$ 25.684.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e oitenta e quatro mil reais) ("Valor Total da Emissão").

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 9.284.000,00 (nove milhões e duzentos e oitenta e quatro mil reais) na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais da 2ª Série.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: O empreendimento imobiliário denominado "*Fazenda Campo 1*", a ser desenvolvido nas matrículas nº 20.866, 20.867, 20.868, 20.869, 20.870 e 20.871, todas do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga/MG localizado na Fazenda Ranchão, s/nº, Zona Rural, Jacutinga/MG, CEP: 37.590-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.402 (três mil, quatrocentos e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 31 de julho de 2035;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.



<p>7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS</p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo” expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.</p> <p>Após (i) a comprovação de Aporte de Equity (conforme definido no Termo de Emissão) a sobretaxa da Remuneração passará a corresponder a 5,15% (cinco inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), de forma exponencial; e (ii) a emissão do Termo de Verificação de Obra – TVO ou documento similar, sendo que, na ausência de um documento emitido por órgão público, será aceito laudo técnico atestando a conclusão das obras de infraestrutura, a sobretaxa da Remuneração passará a corresponder a 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), de forma exponencial (“Eventos de <i>Step Down</i>”), sendo certo que as reduções decorrentes de cada Evento de <i>Step Down</i> correrão a partir do Período de Capitalização imediatamente subsequente a cada Evento de <i>Step Down</i> (“<i>Step Down da Remuneração</i>”).</p>
<p>7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO</p>	<p>Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.</p>
<p>7.5. LOCAL DE PAGAMENTO</p>	<p>São Paulo, SP.</p>

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE DE ALMEIDA, JOSE DUARDO GAMBORA JUNIOR e ANA CLAUDIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/EM7Y7-MHLRJ-CYM37-HATA9>



7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
---------------	---

Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais da 2ª Série

Nota Comercial - 2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	23/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	23/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	23/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	23/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	23/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	23/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	23/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	25/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	23/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	23/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	23/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	23/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	23/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	25/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	23/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%



30	23/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	26/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	23/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	23/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	23/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	23/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	23/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	23/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	23/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	23/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	23/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	23/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	23/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	23/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	25/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	23/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	23/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	26/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	24/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	23/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	23/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
61	23/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	23/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	25/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	23/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	23/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	24/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
67	23/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
68	23/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%



69	23/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	23/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	23/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	24/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	23/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	23/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
75	23/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
76	23/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
77	25/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	23/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
79	23/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
80	24/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
81	23/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
82	23/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
83	25/04/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
84	23/05/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
85	23/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
86	25/07/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
87	23/08/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
88	23/09/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
89	24/10/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
90	23/11/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
91	23/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
92	23/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
93	23/02/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
94	23/03/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
95	24/04/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
96	23/05/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
97	23/06/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
98	24/07/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
99	23/08/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
100	25/09/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
101	23/10/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
102	23/11/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
103	26/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
104	23/01/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
105	23/02/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
106	26/03/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
107	23/04/2035	Sim	Não	Não	0,0000%



108	23/05/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
109	25/06/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
110	23/07/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
111	23/08/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
112	24/09/2035	Sim	Não	Sim	100,0000%





ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI - 1ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	27/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	26/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	26/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	27/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	25/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	25/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	27/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	27/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	25/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	27/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	26/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	25/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	27/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	28/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
16	27/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	25/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	25/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	27/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	26/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	25/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	27/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	25/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	27/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	27/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	25/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	27/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	26/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%



29	25/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	27/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	26/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	25/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	27/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	26/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	25/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	27/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	25/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	27/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
39	28/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
40	25/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	27/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	27/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	25/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	25/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	27/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	25/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	27/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	26/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	25/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	27/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
51	27/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
52	25/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	27/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	27/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	25/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	27/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	26/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	25/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	27/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	25/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
61	25/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
62	27/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
63	26/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
64	27/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	28/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	26/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
67	25/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%



68	27/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
69	25/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
70	25/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
71	27/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
72	25/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
73	27/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
74	26/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
75	26/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
76	27/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
77	25/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	25/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
79	27/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
80	26/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
81	25/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
82	27/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
83	25/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
84	27/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
85	27/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
86	25/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
87	27/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
88	26/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
89	25/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
90	25/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
91	27/04/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
92	25/05/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
93	27/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
94	27/07/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
95	25/08/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
96	27/09/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
97	26/10/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
98	25/11/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
99	27/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
100	25/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
101	27/02/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
102	27/03/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
103	26/04/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
104	25/05/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
105	27/06/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
106	26/07/2034	Sim	Não	Não	0,0000%



107	25/08/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
108	27/09/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
109	25/10/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
110	27/11/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
111	28/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
112	25/01/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
113	27/02/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
114	28/03/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
115	25/04/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
116	28/05/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
117	27/06/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
118	25/07/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
119	27/08/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
120	26/09/2035	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	25/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	27/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	26/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	25/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	27/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	28/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	27/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	25/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	25/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	27/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	26/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	25/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	27/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	25/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	27/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	27/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	25/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	27/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	26/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	25/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%





22	27/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	26/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	25/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	27/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	26/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	25/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	27/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	25/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	27/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	28/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	25/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	27/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	27/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	25/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	25/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	27/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	25/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	27/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	26/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	25/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	27/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	27/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	25/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	27/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	27/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	25/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	27/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	26/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	25/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	27/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	25/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	25/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	27/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	26/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	27/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	28/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	26/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	25/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	27/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%



61	25/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	25/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	27/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	25/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	27/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	26/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
67	26/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
68	27/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
69	25/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	25/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	27/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	26/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	25/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	27/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
75	25/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
76	27/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
77	27/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	25/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
79	27/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
80	26/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
81	25/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
82	25/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
83	27/04/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
84	25/05/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
85	27/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
86	27/07/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
87	25/08/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
88	27/09/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
89	26/10/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
90	25/11/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
91	27/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
92	25/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
93	27/02/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
94	27/03/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
95	26/04/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
96	25/05/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
97	27/06/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
98	26/07/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
99	25/08/2034	Sim	Não	Não	0,0000%



100	27/09/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
101	25/10/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
102	27/11/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
103	28/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
104	25/01/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
105	27/02/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
106	28/03/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
107	25/04/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
108	28/05/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
109	27/06/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
110	25/07/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
111	27/08/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
112	26/09/2035	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 3ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	28/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	27/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	25/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	25/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	27/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	26/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	27/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	25/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	27/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	27/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	25/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	27/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	26/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
15	25/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
16	27/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
17	26/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
18	25/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
19	27/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	26/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	25/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%





22	27/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	25/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	27/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	28/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	25/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
27	27/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
28	27/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
29	25/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
30	25/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
31	27/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
32	25/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	27/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	26/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	25/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	27/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	27/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	25/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
39	27/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
40	27/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
41	25/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
42	27/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	26/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	25/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	27/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	25/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	25/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	27/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	26/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	27/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
51	28/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
52	26/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
53	25/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
54	27/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
55	25/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
56	25/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	27/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	25/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	27/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	26/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%

61	26/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	27/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
63	25/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
64	25/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
65	27/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
66	26/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
67	25/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
68	27/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
69	25/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	27/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	27/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	25/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	27/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	26/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
75	25/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
76	25/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
77	27/04/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
78	25/05/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
79	27/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
80	27/07/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
81	25/08/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
82	27/09/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
83	26/10/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
84	25/11/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
85	27/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
86	25/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
87	27/02/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
88	27/03/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
89	26/04/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
90	25/05/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
91	27/06/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
92	26/07/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
93	25/08/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
94	27/09/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
95	25/10/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
96	27/11/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
97	28/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
98	25/01/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
99	27/02/2035	Sim	Não	Não	0,0000%



100	28/03/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
101	25/04/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
102	28/05/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
103	27/06/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
104	25/07/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
105	27/08/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
106	26/09/2035	Sim	Não	Sim	100,0000%





(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no 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 comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n. 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas 2 (duas) CCI pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI" respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 47ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão" respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 47ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e a Serem Cedidos Pela Campo 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda*, firmado em 26 de setembro de 2025 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n. 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a(s) CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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 comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

Nome: José Eduardo Gamboa

Junqueira

CPF: 423.085.298-30



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 47ª
Número das Séries: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 37.800 (trinta e sete mil e oitocentos). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 16.400 (dezesesseis mil e quatrocentos) CRI 1ª Série, (ii) 9.284 (nove mil duzentos e oitenta e quatro) CRI 2ª Série e (iii) 12.116 (doze mil, cento e dezesesseis) CRI 3ª Série
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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 comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.





VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretor(a)

ANEXO VI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

TABELA 1 – EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	Proprietários*	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
<p>"Fazenda Campo 1", a ser desenvolvido na modalidade de parcelamento do solo rural, nas matrículas nº 20.866, 20.867, 20.868, 20.869, 20.870 e 20.871, todas do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga/MG, localizado na Fazenda Ranchão, s/nº, Zona Rural, Jacutinga/MG, CEP: 37.590-000</p>	<p>Matrícula nº 20.866: Flávia Vergueiro Baldassari Florence; Valéria Tércia Baldassari Ribeiro e Ciro Vergueiro Ribeiro; Adriana Aparecida Vergueiro Baldassari Florence Brando; Gabriela Florence Treno Rita e Isadora Florence Treno Rita</p> <p>Matrícula nº 20.867: Adriana Aparecida Vergueiro Baldassari Florence Brando; Gabriela Florence Treno Rita e Isadora Florence Treno Rita</p> <p>Matrícula nº 20.868: Adriana Aparecida Vergueiro Baldassari Florence Brando;</p>	<p>Não</p>	<p>19.647.548,04**</p>	<p>100%</p>	<p>27.000.000,00***</p>	<p>Não</p>





	<p>Gabriela Florence Treno Rita e Isadora Florence Treno Rita</p> <p>Matrícula nº 20.869: Flávia Vergueiro Baldassari Florence; Valéria Tércia Baldassari Ribeiro, casada com Ciro Vergueiro Ribeiro; Adriana Aparecida Vergueiro Baldassari Florence Brando, Gabriela Florence Treno Rita, e Isadora Florence Treno Rita</p> <p>Matrícula nº 20.870: espólio de Iluska Thereza Vergueiro Baldassari e Valéria Tércia Baldassari Ribeiro e Crio Vergueiro Ribeiro</p> <p>Matrícula nº 20.871: Flávia Vergueiro Baldassari Florence e Valéria Tércia Baldassari Ribeiro e Crio Vergueiro Ribeiro</p>					
--	--	--	--	--	--	--

*Parte dos recursos oriundos desta Emissão será destinado à aquisição das matrículas onde serão desenvolvidas o Empreendimento Imobiliário

**Não considera despesas flat, fundo reserva, fundo juros, e fundo despesas

*** Capital Próprio e Capital de Terceiros





ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2025	2026	2026	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$
"Fazenda Campo 1", a ser desenvolvido na modalidade de parcelamento do solo rural, nas matrículas nº 20.866, 20.867, 20.868, 20.869, 20.870 e 20.871, todas do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga/MG, localizado na Fazenda Ranchão, s/nº, Zona Rural, Jacutinga/MG, CEP: 37.590-000	1.000.000	3.000.000	8.000.000	7.647.548,04





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

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





ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

DESPESAS DA EMISSÃO

DESPESAS FLAT							
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	4.920,00	0,00%	R\$ 4.920,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	2.785,20	0,00%	R\$ 2.785,20
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	3.634,80	0,00%	R\$ 3.634,80
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$	10.962,00	0,00%	R\$ 10.962,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$	378,00	0,00%	R\$ 378,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$	224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$	1.416,00	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 / Coordenador Líder	FLAT	-	R\$	50.000,00	11,15%	R\$ 56.274,62
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$	3.600,00	12,15%	R\$ 4.097,89
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	-	R\$	85.000,00	3,65%	R\$ 88.220,03
Plataforma Trinus	Análise Orçamentária	FLAT	-	R\$	6.500,00	14,25%	R\$ 7.580,17
Rio Bravo	Estruturação	FLAT	3,70%	R\$	1.398.600,00	8,65%	R\$ 1.531.034,48
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$	9.000,00	14,25%	R\$ 10.495,63





Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	3.000,00
Link	Balço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 3.600,00	12,15%	R\$ 4.097,89	R\$ 49.174,68
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\$ 302,40	0,00%	R\$ 302,40	R\$ 3.628,80
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011 %	R\$ 415,80	0,00%	R\$ 415,80	R\$ 4.989,60
TOTAL							R\$ 208.509,17
*Custos estimados							0,5%
¹ Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)							
Monitoramento de Recebíveis ² : R\$ 5,50 por contrato com piso de R\$ 2.000,00							



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 47ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E A SEREM CEDIDOS PELA CAMPO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	R\$ 94.304.000,00	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	R\$ 5.250.000,00	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281	R\$ 5.038.000,00	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	R\$ 17.000.000,00	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	R\$ 17.000.000,00	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 8,0000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA e ANA CLARA DORIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/EM7Y7-MHLRJ-CYM37-HATA9>





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA e ANA CLARA DORIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/EM77-MHLRJ-CYM37-HATA9>





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA e ANA CLARA DORIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/EM77-MHLRJ-CYM37-HATA9>





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	R\$ 51.000.000,00	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	R\$ 102.000.000,00	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	R\$ 30.660.000,00	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação Fundo, Fiança





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	R\$ 76.000.000,00	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	R\$ 66.000.000,00	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 PARA e ANA CLARA DORIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/EM7Y7-MHLR-J-CYM37-HATA9>





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	R\$ 63.000.000,00	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	R\$ 47.000.000,00	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA e ANA CLARA DORIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/EM7Y7-MHLR-J-CYM37-HATA9>





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA JUNIOR e ANA CLARA DORIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/EM77-MHLRJ-CYM37-HATA9>





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	R\$ 5.925.000,00	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	R\$ 1.975.000,00	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias





DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	R\$ 5.000.000,00	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	R\$ 17.500.000,00	17500	IPCA + 12,0000 %	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	R\$ 15.000.000,00	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	R\$ 87.000.000,00	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	R\$ 51.500.000,00	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, JOSE EDUARDO GAMBOA
 ANA CLARA DORIA LOURENCO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/EM77-MHLRJ-CYM37-HATA9>





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	R\$ 27.000.000,00	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853	R\$ 25.600.000,00	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630	R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 12.700.000,00	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	R\$ 78.000.000,00	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel





CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
-----	---	------------	----------------------	-------	---------------------	----	---	------------	------------	--------	------------	--------------------------------------

Assinado digitalmente por:
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
CPF: 013.181.121-50
Data: 26/09/2025 17:38:27 -03:00



Assinado digitalmente por:
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 022.410.475-62
Data: 26/09/2025 18:48:42 -03:00



Assinado digitalmente por:
JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA
CPF: 423.085.298-30
Data: 26/09/2025 21:09:01 -03:00



Assinado digitalmente por:
ANA CLARA DORIA LOURENCO
CPF: 426.687.178-33
Data: 28/09/2025 18:04:20 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EM7Y7-MHLRJ-CYM37-HATA9

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA (CPF 013.181.121-50) em 26/09/2025 17:38 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO (CPF 022.410.475-62) em 26/09/2025 18:48
- Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA (CPF 423.085.298-30) em 26/09/2025
21:09 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ ANA CLARA DORIA LOURENCO (CPF 426.687.178-33) em 28/09/2025 18:04 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/EM7Y7-MHLRJ-CYM37-HATA9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>