



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ N.º 48.415.978/0001-40

CELEBRADO ENTRE

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
GARDEN VILLE SPE LTDA.
QUINTAS LTDA.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (Cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda.

SEÇÃO

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

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

“AFI (Garden)”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia (Garden) a serem identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI, nos termos do(s) referido(s) contrato(s) e do Lastro (Garden).
“AFI (Quintas)”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia (Quintas) a serem identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI, nos termos do(s) referido(s) contrato(s) e do Lastro (Quintas).
“AFI”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) AFI (Garden) ; e (ii) AFI (Quintas) .
“Afiliadas”	Cada Controladora, controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou

	de seus respectivos sócios.
“AFP (Garden)”	A alienação fiduciária sobre as Participações da Garden (e as respectivas Distribuições (Garden)), nos termos do Contrato de AFP (Garden) e do Lastro (Garden).
“AFP (Quintas)”	A alienação fiduciária sobre as Participações da Quintas (e as respectivas Distribuições (Quintas)), nos termos do Contrato de AFP (Quintas) e do Lastro (Quintas).
“AFP”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) AFP (Garden) ; e (ii) AFP (Quintas) .
“Agente de Liquidação”	A Oliveira Trust , na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
“Agente de Medição”	A OGFI Outsourcing e Governança Financeira , inscrita no CNPJ sob o n.º 13.879.876/0001-00, empresa especializada contratada para medição da evolução das obras do Empreendimento, de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Monitoramento
“Agente de Monitoramento”	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada, às expensas das Devedoras, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para o monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), incluindo as informações acerca das vendas que originam os Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Monitoramento.
“Agente Fiduciário dos CRI”, “Escriturador das Notas” ou “Instituição Custodiante” ou “Escriturador dos CRI”	A Oliveira Trust .
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de investidores dos CRI.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados nos Lastros como “Atos Societários”.
“Auditor Independente”	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de Avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Avalistas” nos Lastros.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “ <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ”.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos aos Lastros.

“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula “ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora ou Conta Arrecadadora dentro do Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados no Mês de Apuração.
“CCI”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI (Garden) ; e (ii) CCI (Quintas) .
“CCI (Garden)”	As Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas dos Créditos Imobiliários (Garden), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI (Quintas)”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (Quintas), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CF (Garden)”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios (Garden), nos termos do Contrato de CF (Garden) e do Lastro (Garden).
“CF (Quintas)”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios (Quintas), nos termos do Contrato de CF (Quintas) e do Lastro (Quintas).
“CF”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) A CF (Garden) ; e (ii) A CF (Quintas) .
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “49ELEVERAGE” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condição Suspensiva (CF)”	A condição suspensiva à qual a CF está sujeita, nos termos do Contrato de CF (Quintas).
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização e/ou para cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização e/ou para cada Liberação, conforme o caso, no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> dos Lastros.
“Conta Arrecadadora (Garden)”	A conta corrente n.º 98556-9, agência n.º 0393, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta Arrecadadora (Quintas)”	A conta corrente n.º 98557-7, agência n.º 0393, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Contas Arrecadadoras”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) A Conta Arrecadadora (Garden) ; e (ii) A Contas Arrecadadora (Quintas) .
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 98555-1, agência n.º 0393, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta da Devedora (Garden)”	A conta corrente n.º 67743-4, agência n.º 2954-8, do Banco do Brasil S.A. (banco n.º 001), de titularidade da Garden.
“Conta da Devedora (Quintas)”	A conta corrente n.º 1105-2, agência n.º 0227, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Quintas.
“Conta das Devedoras”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) A Conta da Devedora (Garden) ; e (ii) A Conta da Devedora (Quintas) .
“Contador do Patrimônio Separado”	Significa a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558,

	contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
“Contrato de AFI (Garden)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos respectivos Garantidores AFI (Garden), na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI (Garden), em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de AFI (Quintas)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos respectivos Garantidores AFI (Quintas), na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI (Quintas), em cumprimento do integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de AFI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) O Contrato de AFI (Garden) ; e (ii) O Contrato de AFI (Quintas) .
“Contrato de AFP (Garden)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos Garantidores AFP (Garden), na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Garden, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP (Garden), em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de AFP (Quintas)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos Garantidores AFP (Quintas), na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Garden, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP (Quintas), em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de AFP”	São, quando mencionados em conjunto: (i) O Contrato de AFP (Garden) ; e (ii) O Contrato de AFP (Quintas) .
“Contrato de CF (Garden)”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF (Garden), na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF (Garden), em garantia do integral

	cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de CF (Quintas)”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF (Quintas), na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF (Quintas), em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de CF”	São, quando mencionados em conjunto: (i) O Contrato de CF (Garden) ; e (ii) O Contrato de CF (Quintas) .
“Contrato de Custódia”	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, a ser firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 49ª Emissão em 5 (cinco) Séries da Leverage Companhia Securitizadora</i> celebrado pela Distribuidora e pelas Devedoras.
“Contrato(s) de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pelas Devedoras, na qualidade de contratante, e pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição para fins da Operação e do Empreendimento são estabelecidas.
“Contrato(s) de Direitos Creditórios”	É cada instrumento celebrado pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar, inclusive por meio de promessa de venda e compra ou a venda e compra definitiva, a aquisição de Unidades e as obrigações de pagamento dos referidos devedores, e dos

	quais são (ou serão) originados os respectivos Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados nos Contratos de CF.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; e (iv) Contrato(s) de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Covenants”	As obrigações estipuladas dos Lastros e refletidas na Cláusula “Covenants” deste instrumento, que devem ser respeitadas pelas Devedoras e Garantidor(es) durante a operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (Garden); e (ii) Créditos Imobiliários (Quintas).
“Créditos Imobiliários (Garden)”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro (Garden) e representados pela CCI (Garden), correspondentes à obrigação da Garden de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro (Garden), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro (Garden), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Garden, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro (Garden), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro (Garden).
“Créditos Imobiliários (Quintas)”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro (Quintas) e representados pela CCI (Quintas), correspondentes à obrigação da Quintas de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro (Quintas), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro (Quintas), bem

	como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Quintas, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro (Quintas), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro (Quintas).
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por <ul style="list-style-type: none"> (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 49ª emissão, em 5 (cinco) séries, da Securitizadora.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme disposto nos Lastros.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Data de Entrega (Quintas)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 28 de fevereiro de 2026 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e

	oitenta) dias.
“Data de Entrega (Fase 1)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega da primeira fase do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 30 de junho de 2026 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias.
“Data de Entrega (Fase 2)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega da segunda fase do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 31 de agosto de 2026 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias.
“Data de Entrega (Fase 3)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega da terceira fase do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 31 de outubro de 2026 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias.
“Data de Entrega (Fase 4)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega da quarta fase do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 31 de dezembro de 2026 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias.
“Data de Entrega (Fase 5)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega da quinta fase do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 28 de fevereiro de 2027 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias.
“Data de Entrega (Fase 6)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega da sexta fase do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 30 de abril de 2027 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias.
“Data de Entrega (Fase 7)”	A data estimada para conclusão das obras e entrega da última fase do Empreendimento conforme constatado pelo Agente de Medição, qual seja, o último dia de 30 de junho de 2027 , podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias.
“Data de Entrega (Garden)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Data de Entrega (Fase 1); (ii) Data de Entrega (Fase 2); (iii) Data de Entrega (Fase 3); (iv) Data de Entrega (Fase 4);

	(v) Data de Entrega (Fase 5); (vi) Data de Entrega (Fase 6); e (vii) Data de Entrega (Fase 7)
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração dos CRI, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Apuração”	O: (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” dos Lastros.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” dos Lastros.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” dos Lastros.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as

	quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> dos Lastros.
“Devedor(es) de Direitos Creditórios (Garden)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios (Garden), nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF (Garden).
“Devedor(es) de Direitos Creditórios (Quintas)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios (Quintas), nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF (Quintas).
“Devedor(es) de Direitos Creditórios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Devedor(es) de Direitos Creditórios (Garden); e (ii) Devedor(es) de Direitos Creditórios (Quintas).
“Devedoras”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Garden Ville; e (ii) Quintas.
“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.
“Direitos Creditórios (Garden)”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios (se e quando celebrado), que envolve a comercialização do(s) Imóvel(is) Garantia (Garden), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivo Devedor de Direitos Creditórios (Garden), na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, líquidos da Comissão de Vendas e do RET.
“Direitos Creditórios (Quintas)”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios (se e quando celebrado), que envolve a

	comercialização do(s) Imóvel(is) Garantia (Quintas), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivo Devedor de Direitos Creditórios (Quintas), na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, líquidos da Comissão de Vendas e do RET.
“Direitos Creditórios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Garden); (ii) Direitos Creditórios (Quintas).
“Distribuidora”	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis, bem como de acordo com o disposto neste Termo de Securitização.
“Distribuições (Garden)”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Garden, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
“Distribuições (Quintas)”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Quintas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
“Distribuições”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Distribuições (Garden); e (ii) Distribuições (Quintas).
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia;

	<p>(iv) Escritura de Emissão de CCI;</p> <p>(v) Termo de Securitização;</p> <p>(vi) Contrato de Distribuição;</p> <p>(vii) Sumário Anbima;</p> <p>(viii) Boletim de Subscrição (NC);</p> <p>(ix) Boletim de Subscrição (CRI);</p> <p>(x) Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; e</p> <p>(xi) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, contratos com prestadores de serviço contratados e toda e qualquer declaração exigida na Operação.</p> <p>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</p>
“Efeito Adverso Relevante”	<p>É qualquer efeito adverso relevante na:</p> <p>(i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou</p> <p>(ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.</p>
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento (Garden Ville)”	O empreendimento imobiliário denominado “ <i>Garden Ville</i> ” desenvolvido pela Garden no imóvel objeto da matrícula n.º 117.378 do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão, conforme descrição constante do R.1 da referida matrícula.
“Empreendimento (Quintas)”	O empreendimento imobiliário denominado “ <i>Quintas Turu</i> ” desenvolvido pela Quintas no imóvel objeto da matrícula n.º 112.003 do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão, conforme descrição constante do R.3 da referida matrícula.
“Empreendimentos”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) O Empreendimento (Garden Ville); e</p> <p>(ii) O Empreendimento (Quintas).</p>

<p>“Encargos Moratórios”</p>	<p>São, sem prejuízo da Remuneração, os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração ou de eventual reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. <p>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.</p>
<p>“Escritura de Emissão de CCI”</p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i>, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.</p>
<p>“Eventos de Vencimento Antecipado”</p>	<p>São os eventos previstos nos Lastros e refletidos na Cláusula “<u>Eventos de Vencimento Antecipado</u>” deste instrumento, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate dos CRI.</p>
<p>“Fase 0”</p>	<p>O período compreendido entre o início das obras da fase de infraestrutura do Empreendimento Garden Ville e a totalidade de obras do Empreendimento Quintas do Turu, conforme detalhamento constante no Anexo “<u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u>” do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).</p>
<p>“Fase 1”</p>	<p>O período compreendido entre o início das obras da primeira etapa do Empreendimento (Garden Ville) e a emissão dos respectivos “<u>Habite-se</u>” (ou documento equivalente) pelo órgão competente, conforme detalhamento constante no Anexo “<u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u>” do Lastro (Garden Ville).</p>

	<u>Ville</u> " do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).
"Fase 2"	O período compreendido entre o início das obras da segunda etapa do Empreendimento (Garden Ville) e a emissão dos respectivos " <u>Habite-se</u> " (ou documento equivalente) pelo órgão competente, conforme detalhamento constante no Anexo " <u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u> " do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).
"Fase 3"	O período compreendido entre o início das obras da terceira etapa do Empreendimento (Garden Ville) e a emissão dos respectivos " <u>Habite-se</u> " (ou documento equivalente) pelo órgão competente, conforme detalhamento constante no Anexo " <u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u> " do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).
"Fase 4"	O período compreendido entre o início das obras da quarta etapa do Empreendimento (Garden Ville) e a emissão dos respectivos " <u>Habite-se</u> " (ou documento equivalente) pelo órgão competente, conforme detalhamento constante no Anexo " <u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u> " do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).
"Fase 5"	O período compreendido entre o início das obras da quinta etapa do Empreendimento (Garden Ville) e a emissão dos respectivos " <u>Habite-se</u> " (ou documento equivalente) pelo órgão competente, conforme detalhamento constante no Anexo " <u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u> " do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).
"Fase 6"	O período compreendido entre o início das obras da sexta etapa do Empreendimento (Garden Ville) e a emissão dos respectivos " <u>Habite-se</u> " (ou documento equivalente) pelo órgão competente, conforme detalhamento constante no Anexo " <u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u> " do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).
"Fase 7"	O período compreendido entre o início das obras da sétima etapa do Empreendimento (Garden Ville) e a emissão dos respectivos " <u>Habite-se</u> " (ou documento equivalente) pelo órgão competente, conforme detalhamento constante no Anexo " <u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u> " do Lastro (Garden Ville), o qual discrimina as etapas e entrega das

	Unidades correspondentes a cada fase do Empreendimento (Garden Ville).
“Fase(s)”	Cada uma das etapas que compõem o Empreendimento (Garden Ville), quando mencionada de forma individual ou conjunta, conforme a discriminação das Unidades constante do Anexo “ <u>Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville</u> ” do Lastro (Garden Ville).
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências no pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas nos Lastros e refletidas neste instrumento, na Cláusula “ <u>Fundo de Despesas</u> ”.
“Fundo de Obras”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para custear às despesas relacionadas às obras dos Empreendimentos. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas nos Lastros e refletidas neste instrumento, na Cláusula “ <u>Fundo de Obras</u> ”.
“Fundo de Recebíveis”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para reservar o excedente da Cascata de Pagamentos. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas nos Lastros e refletidas neste instrumento, na Cláusula “ <u>Fundo de Recebíveis</u> ”.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias das Devedoras e/ou do(s) Garantidor(es) durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas nos Lastros e refletidas neste instrumento, na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ”.
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundos de Despesas; (ii) Fundo de Obras; (iii) Fundo de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval;

	<ul style="list-style-type: none"> (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “ Garantidor(es) AFI ” nos Lastros.
“Garantidor AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “ Garantidor(es) AFP ” nos Lastros.
“Garantidor CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “ Garantidor(es) CF ” nos Lastros.
“Garantidor(es)”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF; e (v) Devedoras, para os fins dos Fundos.
“Garden Ville”	A Garden Ville SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 12, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.129.527/0001-59.
“Habite-se”	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras do Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .
“Imóvel(is) Garantia (Garden)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da AFI (Garden), conforme identificado(s) no Contrato de AFI (Garden), qual(is) seja(m), a(s) unidade(s) inscrita(s) na(s) matrícula(s) n.º 117.378 do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão, localizada(s) na Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.

“Imóvel(is) Garantia (Quintas)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da AFI (Quintas), conforme identificado(s) no Contrato de AFI (Quintas), qual(is) seja(m), a(s) unidade(s) inscrita(s) na(s) matrícula(s) n.º 113.189, 113.240, 113.241, 113.242, 113.243, 113.244, 113.245, 113.246, 113.247, 113.248, 113.249, 113.250, 113.264, 113.265, 113.266, 113.267, 113.268, 113.269, 113.270, 113.271, 113.272, 113.273, 113.274, 113.275, 113.276, 113.277, 113.278, 113.279, 113.280, 113.281, 113.282, 113.283, 113.284, 113.285, 113.286, 113.287, 113.288 e 113.289 todos do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão, localizada(s) na Travessa Boa Vista, Nº 50, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.
“Imóvel(is) Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia (Garden); e (ii) Imóvel(is) Garantia (Quintas).
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo que cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste Instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo que cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto nos Lastros.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por

	<p>administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
“Investimentos Permitidos”	<p>São os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título dos Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como:</p> <p>(i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;</p> <p>(ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A.; (b) Banco do Brasil S.A.; (c) Itaú Unibanco S.A.; ou (d) Banco Santander (Brasil) S.A., com liquidez diária;</p> <p>(iii) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; e/ou</p> <p>(iv) operações compromissadas com liquidez diária.</p>
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.

“Lastro (Garden)”	O <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Garden Ville SPE Ltda.</i> , devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Garden, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Lastro (Quintas)”	O <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Quintas Ltda.</i> , devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Quintas, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Lastros”	São, quando mencionados em conjunto: (i) O Lastro (Garden) ; e (ii) O Lastro (Quintas) .
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (CRI) e Integralização (NC) à Devedora, inclusive aquelas realizadas por meio da(s) Liberação(ões) (Fundo de Obras).
“Liberação (Fundo de Obras)”	Cada Liberação de recursos do Fundo de Obras. As Liberações (Fundo de Obras) serão realizadas de acordo com o disposto na Cláusula “ <u>Fundos de Obras</u> ”.
“Limite Máximo do Fundo de Recebíveis”	O montante total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
“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 valor mínimo para manutenção da Oferta, qual seja, R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Notas em Circulação”	Todas as Notas, excluídas aquelas que sejam detidas e/ou de titularidade das seguintes pessoas (físicas ou jurídicas): <ul style="list-style-type: none"> (i) Devedoras e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) das Devedoras e/ou de um Garantidor; (iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) das Devedoras e/ou de um Garantidor; (iv) Diretores ou conselheiros das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Integrantes da administração das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Funcionários das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“Notas (Garden)” ou “Notas Comerciais (Garden)”	Todas as notas comerciais emitidas pela Garden Ville por meio do Lastro (Garden).
“Notas (Quintas)” ou “Notas Comerciais (Quintas)”	Todas as notas comerciais emitidas pela Quintas por meio do Lastro (Quintas).
“Notas” ou “Notas	São, quando mencionadas em conjunto:

Comerciais"	(i) As Notas (Garden) ; e (ii) As Notas (Quintas) .
"Obrigações Garantidas (Garden)"	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Garden e/ou pelos Garantidores por força do Lastro (Garden) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Garden e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Garden) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Garden e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Garden) e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas (Garden) 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 Garden e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Garden) e/ou retardar a execução das Garantias.</p>
"Obrigações Garantidas (Quintas)"	São, quando mencionadas em conjunto:

	<p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Quintas e/ou pelos Garantidores por força do Lastro (Quintas) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Quintas e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Quintas) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Quintas e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Quintas) e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas (Quintas) 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 Quintas e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Quintas) e/ou retardar a execução das Garantias.</p>
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) As Obrigações Garantidas (Garden); e</p> <p>(ii) As Obrigações Garantidas (Quintas).</p>
“Oferta”	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Distribuidor; e (iii) não está sujeita à análise prévia da</p>

	CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte Relacionada”	<p>É, com relação a:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações (Garden)”	As quotas ou ações do capital social da Garden que sejam objeto da AFP (Garden), na proporção indicada no Contrato de AFP (Garden).
“Participações (Quintas)”	As quotas ou ações do capital social da Garden que sejam objeto da AFP (Quintas), na proporção indicada no Contrato de AFP (Quintas).

“Participações”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) As Participações (Garden) ; e (ii) As Participações (Quintas) .
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Contas Arrecadadoras; (vi) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vii) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Pagamento do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
“PMT”	O valor devido pelas Devedoras em uma respectiva Data de Pagamento das Notas (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária das Notas, conforme o caso), de acordo com o disposto nos Lastros e neste instrumento.
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI integralizados pelo Valor Nominal Unitário, nas datas de integralizações subsequentes os CRI serão integralizados pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (CRI).

“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pelas Devedoras, a título de <i>break funding fee</i> , única e exclusivamente nas hipóteses previstas neste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Quintas”	A Quintas Ltda. , sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 24, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.842.320/0001-00.
“Razão de Garantia”	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento), cujas regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no item 3 do Anexo “ <u>Fórmulas</u> ” e na Cláusula “ <u>Razão de Garantia</u> ” deste instrumento.
“Razão de Liberação”	O valor das Liberações ou da Transferência (Nova Fase) que será calculado pela Securitizadora de acordo com fórmula de cálculo aplicáveis que estão estipuladas no item 5 do Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Regime de Afetação”	O regime de afetação ao qual o Empreendimento está ou estará submetido, nos termos da Lei 4.591.
“Relatório da Devedora”	O relatório mensal a ser apresentado pela Devedora à Securitizadora, que deverá conter as informações mencionadas nos Lastros, para que a Securitizadora possa cumprir as funções estipuladas nos Lastros, bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditório, bem como de demais informações aplicáveis previstas neste instrumento, conforme Anexo “ <u>Relatório de Monitoramento</u> ”.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “ <u>Remuneração</u> ”.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios e como representantes efetivamente.

“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 194”	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado a cada Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Retenções”	Confirme definido nos Lastros.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Leverage .
“Seguros”	Os seguros indicados nos Lastros, que devem ser contratados pelas Devedoras para os Empreendimentos, e que devem ter a Securitizadora como beneficiária, nos termos exigidos nos Lastros.
“Sociedades”	As sociedades, cujas Participações são objeto das AFP. Para os fins deste instrumento, as Sociedades são as Devedoras.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX).
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Transferência (Nova Fase)”	A liberação de recursos provenientes do Fundo de Recebíveis para o Fundo de Obras, a qual ocorrerá de forma condicionada ao cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes aplicáveis.

“Unidades”	Cada unidade autônoma integrante dos Empreendimentos, consistente em casa ou unidade habitacional independente, individualmente considerada, passível de alienação e/ou comercialização de forma isolada.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> dos Lastros.
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, equivalente a 3 (três) vezes o valor da próxima PMT, que correspondem a R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), ajustado a quantidade integralizada de Notas.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) das Notas objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras e Garantidor(es) nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas neste instrumento.
“Valor Médio de Venda por Metro Quadrado”	Corresponde ao valor médio por metro quadrado auferido nos últimos 6 (seis) meses de vendas das Unidades, ou, em caso de ausência de vendas nos últimos 6 (seis) meses, o valor médio por metro quadrado histórico, considerando todas as vendas das Unidades realizadas anteriormente.
“Valor Mínimo de Venda por Metro Quadrado”	O valor mínimo a ser observado, pelas Devedoras, para comercialização das Unidades, equivalente a R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) por metro quadrado.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo, o qual é equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à 3 (três) vezes o valor da próxima PMT.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> deste instrumento.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação deverão ser compreendidas e interpretadas conforme os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos Lastros.

**Seção
Considerações Preliminares**

- (A)** A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, por meio deste instrumento;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e
- (C)** Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento;

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

Seção
Cláusulas

Capítulo
Aprovação e Emissão

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

Capítulo
Objeto e Créditos Imobiliários

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

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

2.3. **Origem dos Créditos Imobiliários.** A(s) CCI, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.4. **Titularidade.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto nos Lastros.

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

2.6. **Pagamentos dos Créditos Imobiliários.** Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser exequidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

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

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

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

2.7.5. Registro da CCI: A 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 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 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 CCI.

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

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

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

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

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

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

- (i) *Securitizadora e Titular da(s) CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedoras;

- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (iv) *Cartório(s) de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), observado o disposto nos Lastros;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e pagos de acordo com o(s) Cronograma(s) de Pagamento; e
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos dos Lastros.
 - (x.1) As Devedoras declararam, no âmbito dos respectivos Lastros, perante o Escriturador das Notas, que reconhecem a formalização e quitação da Integralização (NC) pela Securitizadora em favor delas e nos parâmetros previstos neste instrumento através do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora em tranches, ainda que seja necessária a dedução de eventuais custos, despesas e retenções incidentes sobre esse valor e/ou que a liberação dele para cada Devedora dependa do cumprimento de condições precedentes ou o adimplemento de quaisquer obrigações previstas neste instrumento. Dessa forma, as Devedoras assumiram plena responsabilidade pela veracidade da Integralização (NC), licitude e suficiência dos valores aportados, em estrita observância à legislação aplicável a esta Emissão, bem como à Lei nº 9.613/98 e aos regulamentos do COAF relativos à prevenção e repressão à lavagem de dinheiro, eximindo o Escriturador das Notas desta responsabilidade e da análise do seu mérito.
 - (x.2) – As Devedoras autorizaram o Escriturador das Notas ainda, no âmbito dos

respectivos Lastros, a proceder ao registro da posição de titular das Notas Comerciais em nome da Securitizadora em cada Data de Integralização (CRI), sendo devido ao Escriturador das Notas o direito de indenização por quaisquer perdas ou demandas devidamente comprovadas decorrentes de informações inverídicas, omissas ou ilícitas, conforme pactuado neste instrumento e nos respectivos Lastros.

2.11. **Disponibilização de Recursos à Devedora.** Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem das próprias Devedoras, nos termos dos Lastros.

2.11.1. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora às Devedoras por meio das Liberações e da respectiva Liberação (Fundo de Obras), de acordo com a regras estabelecidas nos Lastros e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções previstas nos Lastros, conforme aplicáveis.

2.11.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, ou via Boletim de Subscrição (CRI), conforme o caso), de acordo com o disposto nos Lastros.

2.11.3. O comprovante da Integralização (CRI) será enviado pela Securitizadora ao Escriturador para fins de evidência da Integralização (NC).

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

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

Capítulo Características dos CRI

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

Característica	CRI				
Emissão	49ª	49ª	49ª	49ª	49ª
Série	1ª Série	2ª Série	3ª Série	4ª Série	5ª Série
Quantidade de	8.500	8.500	8.500	8.500	4.000

CRI					
Valor Global dos CRI	R\$ 8.500.000,00	R\$ 8.500.000,00	R\$ 8.500.000,00	R\$ 8.500.000,00	R\$ 4.000.000,00
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	07/10/2025	28/02/2026	30/06/2026	31/10/2026	28/02/2027
Data de Vencimento	24/10/2029	24/10/2029	24/10/2029	24/10/2029	24/10/2029
Prazo da Emissão	1.478	1.334	1.212	1.089	969
Local de Emissão	São Paulo, SP				
Forma de Emissão	Nominativa e escritural				
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis				
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente				
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.				
Primeiro pagamento de Amortização Programada	24/10/2029	24/10/2029	24/10/2029	24/10/2029	24/10/2029
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.				
Primeiro pagamento de Remuneração	24/11/2025	24/03/2026	22/07/2026	25/11/2026	24/03/2027
Subordinação	Não				
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.				
Regime Fiduciário	Sim.				
Garantia Flutuante	Não há.				
Coobrigação da Emissora	Não há.				
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.				
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3				
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados				

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVAGE)

	eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
Classificação ANBIMA	<p>Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras.</p> <p>Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se no segmento “Apartamentos ou casas”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>

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

Capítulo Distribuição e Oferta

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

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

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

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Distribuidora, conforme plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição e elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

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

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

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (v) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

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

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Será admitida, desde que observado o Montante Mínimo, a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

4.5.1. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento e demais Documentos da Operação que se façam necessários, às expensas das Devedoras, para refletir a quantidade

de CRI efetivamente distribuída sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessário nova aprovação societária da Securitizadora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

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

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Emissora, nos termos do anexo "M" da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

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

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

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

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

4.9. Restrições de Negociação. Nos termos do artigo 43-A, parágrafo 2º, II, da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas entre Investidores Profissionais.

Capítulo Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI), observado o atendimento das Condições Precedentes estipuladas nos Lastros para tanto.

5.2. Integralização. 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 (CRI), nas respectivas Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição (CRI) 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.

5.2.1. 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 os CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva chamada.

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

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

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores em uma mesma Data de Integralização.

5.5. Condições Precedentes de Integralização. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições e das condições previstas no Anexo “Condições Precedentes” dos Lastros:

- (i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI), sendo certo que, para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas partes e verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, por meio do Relatório de Auditoria;

- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal (*legal opinion*) preparada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- (iv) Emissão da totalidade dos CRI;
- (v) Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
- (vi) Registro dos Atos Societários nas Juntas Comerciais competentes; e
- (vii) Obtenção do registro automático da Oferta dos CRI perante a CVM.

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

Capítulo Remuneração, Amortização e Resgate

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

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

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

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos.

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.6. Amortização Extraordinária Facultativa. As Devedoras terão a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa de parte das Notas e, consequentemente dos CRI, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) As Devedoras solicitarão a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;
- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, observado o disposto na Cláusula 6.10.1. abaixo;
- (iv) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;
 - (b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério das Devedoras, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- (v) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela respectiva Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta às Devedoras confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto.

6.6.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, as Devedoras ficarão obrigadas a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.6.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pelas Devedoras, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

6.6.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pelas Devedoras na forma prevista nos Lastros.

6.7. Resgate. As Notas e, consequentemente, os CRI, serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

6.7.1. O Resgate Programado das Notas e, consequentemente dos CRI, será realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

6.7.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o Resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

6.7.3. As Devedoras devem realizar o Resgate Antecipado compulsório das Notas e, consequentemente dos CRI, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo “Vencimento Antecipado”, bem como na hipótese prevista na Cláusula 11.3.1. deste instrumento.

6.7.4. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas e, consequentemente, todos os CRI.

6.7.5. Não será permitido o Resgate parcial das Notas e, consequentemente, dos CRI.

6.7.6. As Notas e, consequentemente, os CRI objeto de Resgate serão obrigatoriamente cancelados pelas Devedoras e pela Securitizadora.

6.8. *Resgate Antecipado Facultativo.* As Devedoras terão a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Notas e, consequentemente dos CRI, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) As Devedoras solicitarão o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;
- (ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, observado o disposto na Cláusula 6.10.1. abaixo;
- (iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;
 - (b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério das Devedoras, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
- (v) A Securitizadora deve verificar o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pelas Devedoras e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do

recebimento da notificação acima, deve enviar resposta às Devedoras confirmando se o valor está correto para o Resgate Antecipado Facultativo ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

6.8.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, as Devedoras ficarão obrigadas a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.8.2. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pelas Devedoras, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.

6.8.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas e, consequentemente aos CRI, com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pelas Devedoras na forma prevista neste instrumento.

6.9. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão (i) amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de amortização extraordinária das Notas, respeitando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI; e/ou (ii) resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na ocorrência de resgate antecipado das Notas; com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, observada a Cascata de Pagamentos.

6.9.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nos Lastros.

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

6.9.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

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

6.9.5. As Devedoras autorizaram a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora ou Conta Arrecadadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias de

acordo com a Cascata de Pagamentos, de acordo com as regras e procedimentos estipulados nos Lastros para esse fim.

6.10. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária (Compulsória ou Facultativa) ou o Resgate Antecipado (compulsório ou facultativo) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observado o disposto abaixo.

6.10.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido (e deverá ser acrescido ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado) nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e de Resgate Antecipado Compulsório ou caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas. Em outras palavras, o Prêmio de Pagamento Antecipado será devido nas hipóteses em que a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado Compulsória ocorra por decisão unilateral das Devedoras e seja feito com recursos próprios das Devedoras, não relacionados ao(s) Empreendimento(s) e/ou Garantias ou em caso de Resgate Antecipado Compulsório, bem como caso ocorra de decretação do Vencimento Antecipado das Notas.

6.11. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora, somente mediante aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI), para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

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

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

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

6.12.2. Caso as Devedoras não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força dos Lastros, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma dos Lastros, a Securitizadora e o Agente

Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

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

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

6.13.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte das Devedoras e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

6.13.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Devedoras, que estarão obrigadas a recompor o referido fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

6.13.3. A recomposição pelas Devedoras acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Devedoras.

6.13.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Lastros.

6.13.5. Os eventuais valores excedentes ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, eventualmente existentes no Fundo de Reserva serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

6.13.6. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

6.13.7. Os recursos existentes no Fundo de Reserva poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

6.14. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, as Devedoras e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo Cascata de Pagamentos

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Arrecadadora e nas Contas Centralizadoras dentro de um determinado Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, no Mês de Apuração imediatamente subsequente, observado o disposto na Cláusula “Regime de Afetação”:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se aplicável;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) Pagamento da(s) parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (v) Pagamento da(s) parcela(s) mensal de Remuneração;
- (vi) Pagamento da parcela de Amortização Ordinária dos CRI, se aplicável;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se necessário;
- (viii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão aplicados da seguinte forma:
 - (a) Até a emissão do Habite-se de uma determinada Unidade. (a.1) 90% (noventa por cento) dos recursos excedentes serão utilizados pela Securitizadora para destinação ao Fundo de Recebíveis, observado o Limite Máximo do Fundo de Recebíveis; e (a.2) 10% (dez por cento) dos recursos excedentes serão devolvidos às Devedoras mediante depósito de recursos na respectiva Conta da Devedora; ou
 - (b) Após a emissão do Habite-se de uma determinada Unidade. 100% (cem por cento) dos recursos excedentes advindo das Parcelas Chaves ou fluxo pós entrega da respectiva Unidade serão destinados ao Fundo de Recebíveis, observado o Limite Máximo do Fundo de Recebíveis.

7.1.1. O regime de aplicação dos excedentes, descrito no item (viii) da Cláusula 7.1, acima, será repetido para cada Unidade dos Empreendimentos.

7.1.2. Para fins do previsto na Cláusula 7.1.1, acima, o início de qualquer Fase subsequente do Empreendimento somente será considerado após o cumprimento integral das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação, conforme disposto no Anexo “Condições Precedentes” dos Lastros.

Capítulo Vencimento Antecipado

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações das Devedoras constantes dos Lastros poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma não automática, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento e replicadas abaixo para facilidade de referência:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis do descumprimento;

CRÉDITO

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas);
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva

- afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra as Devedoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas das Devedoras e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Devedoras ou decretação de vencimento antecipado em ambos os casos no âmbito de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico) ou decretação de vencimento antecipado em ambos os casos no âmbito de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante às Devedoras e/ou a qualquer Garantidor;

- (xi) Caso as Devedoras constituam qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa a vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seu(s) ativo(s) mobiliário(s) e imobiliário(s) que tenha(m) valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria;
- (xii) Caso ocorra a declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Lastros;
- (xiii) Existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório de Empréstimos e Financiamentos (SCR) contra as Devedoras em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xiv) Existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório de Empréstimos e Financiamentos (SCR) contra qualquer Garantidor em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xv) Existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome das Devedoras, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (xvi) Existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome de qualquer Garantidor, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

GARANTIAS

- (xvii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (xviii) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e as Devedoras não providenciem a sua substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuênciam dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);
- (xix) Recebimento, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

- (xx) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido neste instrumento;
- (xxi) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;
- (xxii) Caso as Devedoras deixem de entregar informação à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (xxiii) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxiv) Caso as Devedoras comercializem uma ou mais Unidade(s) por meio de permuta e/ou dação em pagamento sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia (CRI);

SOCIETÁRIO

- (xxv) Transformação do tipo societário das Devedoras e/ou alteração substancial no objeto social das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xxvi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor;
- (xxvii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, sem que haja a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;
- (xxviii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social das Devedoras e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxix) Redução de capital social das Devedoras;
- (xxx) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pelas Devedoras e/ou por um Avalista que seja pessoa jurídica (conforme aplicável), de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus

sócios, em desacordo com as regras do Regime de Afetação do Empreendimento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

FORMALIZAÇÃO

- (xxxii) Constatação, por meio de decisão judicial ou administrativa nesse sentido, após a emissão das Notas, da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxxiii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste instrumento, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxiv) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção deste instrumento), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxv) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxvi) Prática, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxvii) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando a, permutantes e sócios das Devedoras em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pelas Devedoras, da ocorrência de tais atos;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxvii) Não demonstração, pelas Devedoras, até a Data de Vencimento, de que os recursos captados por meio da Operação foram utilizados nos termos deste instrumento;
- (xxxviii) Descumprimento, pelas Devedoras, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;
- (xxxix) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso as Devedoras obtenham qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

SEGUROS

- (xli) Caso as obrigações de contratação, renovação de Seguros e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação estejam descumpridas;
- (xli) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DAS DEVEDORAS E GARANTIDORES

- (xlvi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, as Devedoras e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, não se aplicando o disposto neste item às licenças, alvarás e autorizações relativos ao desenvolvimento de empreendimento imobiliário no(s) Imóvel(is) Destinatário(s);

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xliii) Descumprimento pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

- (xliv) Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

- (xlv) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xlvi) Existência contra as Devedoras, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xlvii) Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida decisão;

GERAIS

- (xlviii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xlix) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

- (I) Não envio, pelas Devedoras, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de emissão, de cópia do Habite-se relativo à Fase imediatamente anterior do Empreendimento, conforme obrigação prevista neste instrumento;
- (II) Efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is) ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou do respectivo Garantidor, conforme aplicável, sobre o(s) Imóvel(is); e/ou
- (III) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

8.1.2. Observado o disposto acima, diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia, nos termos da Lei, e com no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste instrumento.

8.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado, conforme o Capítulo "Assembleia".

8.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

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

8.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a respectiva Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

8.2.1. Em qualquer hipótese de vencimento antecipado, as Devedoras realizarão o pagamento mencionado na cláusula 8.2 acima, exclusivamente com relação aos CRI efetivamente integralizados, não sendo devida qualquer quantia relacionada aos CRI que não tiverem sido integralizados, os quais serão automaticamente cancelados, com a devida retificação dos Documentos da Operação para refletir tal cancelamento, sem necessidade de deliberação da Assembleia (CRI).

8.2.2. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a respectiva Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

8.2.3. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento das Devedoras, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem das próprias Devedoras, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista nos Lastros e neste instrumento.

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

Capítulo Garantias

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

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

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

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

9.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e nos Lastros, conforme o caso. Para esse fim, todos as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na

forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas.

9.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter a propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Lastros e nos Contratos de Garantia.

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

9.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou do(s) Garantidor(es), a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos nos Lastros e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

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

9.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no decorrer da Operação (se aplicável), serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI autorizados a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas, na forma de Amortização Extraordinária.

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

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

9.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados nos Lastros.

9.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI e dos Lastros.

9.4.1. Observado o previsto nos Lastros, a formalização das AFI ocorrerá por meio dos Contratos de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis competente no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e as Devedoras deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições dos Contratos de AFI que vier a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pelas Devedoras.

9.4.2. Uma vez geradas as Unidades do Empreendimento, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e dos Lastros.

9.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP e dos Lastros, observado o disposto abaixo.

9.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de AFP, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.5.2. A partir do momento em que, nos termos do(s) Contrato(s) de AFP, os pagamentos das Distribuições e das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Arrecadadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Sociedade (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Arrecadadora, a Sociedade e/ou os respectivos Garantidor(es) AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Arrecadadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios.

9.5.3. O descumprimento da obrigação de devolução acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras e o(s) Garantidor(es) AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Lastros.

9.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do(s) Contrato(s) de CF e dos Lastros, observado o disposto abaixo.

9.6.1. A CF (Quintas) é constituída com eficácia imediata em relação às Obrigações Garantidas (Quintas), permanecendo, contudo, suspensa quanto à garantia das Obrigações Garantidas (Garden). A partir da data em que ocorrer a extinção do Patrimônio de Afetação do Empreendimento (Quintas), a CF (Quintas) passará, automaticamente, a garantir também as Obrigações Garantidas (Garden), além das Obrigações Garantidas (Quintas)..

9.6.2. A partir da presente data até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios devem ser integral e exclusivamente pagos nas Contas Arrecadadoras, e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

9.6.3. A partir do momento em que, nos termos dos Lastros, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos nas Contas Arrecadadoras, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) CF), em qualquer conta que não seja nas Contas Arrecadadoras, o(s) Garantidor(es) CF se obriga(m) a repassar os referidos recursos às Contas Arrecadadoras, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

9.6.4. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Lastros.

9.6.5. Após a celebração do Contrato de CF, a gestão e cobrança dos Direitos Creditórios seguirá sendo realizada pelas respectivas Devedoras, sem prejuízo de que a Securitizadora, na qualidade de fiduciária de tais Direitos Creditórios e beneficiária da referida Garantia, poderá optar por passar a realizar a gestão e cobrança dos Direitos Creditórios e/ou contratar terceiros para esse fim.

9.6.6. A Securitizadora será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, nos termos dos Documentos da Operação.

9.6.7. A partir da presente data, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista da Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

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

9.7.1. As Devedoras e o(s) Garantidor(es) não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

9.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos nos Lastros e refletidos neste instrumento para o respectivo Fundo, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que as Devedoras e os Garantidor(es) não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados nas Contas Arrecadadoras.

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

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

Capítulo Razão de Garantia e *Covenants*

10.1. Covenants. As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *Covenants*, estipulados nos Lastros, sejam respeitados:

- (i) Não pode haver redução de capital das Devedoras ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não pode haver Distribuições das Devedoras;
- (iii) As Devedoras não poderão realizar o pagamento de mútuos tomados por elas, por qualquer empresa de seu Grupo Econômico, e por qualquer Parte Relacionada das Devedoras e/ou de qualquer um dos Garantidores;
- (iv) Não seja constituído Ônus sobre as quotas de emissão das Devedoras em garantia de outras dívidas e/ou em favor de outros credores;
- (v) As Devedoras e os Garantidores não poderão contrair ou celebrar qualquer instrumento de operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, de capitais, financiamentos e/ou dívidas em geral que tenham como garantia quaisquer das Garantias, sem exceções, vinculadas à presente Emissão;
- (vi) Não pode haver qualquer venda, cisão ou reorganização societária das Devedoras e/ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica;
- (vii) Não pode haver descumprimento de Razão de Garantia, sem a respectiva recomposição nos termos exigidos neste instrumento;

- (viii) Não pode haver constituição de qualquer sociedade em conta de participação envolvendo, direta ou indiretamente, as Devedoras, o(s) Empreendimento(s) e/ou qualquer Garantia;
- (ix) Não pode haver atraso na entrega do(s) Empreendimento(s), o que deve ocorrer até a(s) Data(s) de Entrega;
- (x) Observar e garantir o cumprimento contínuo das disposições legais aplicáveis ao Regime de Afetação, nos termos da Lei nº 4.591, bem como das exigências regulamentares e contratuais a ele associadas;
- (xi) As Devedoras não poderão comercializar as Unidades sem observar o Valor Mínimo de Venda por Metro Quadrado;
- (xii) As Devedoras deverão realizar a contratação (e a manutenção da referida contratação) dos Seguros mínimos estipulados no Anexo “Seguros” deste instrumento, sempre indicando a Securitizadora como única beneficiária;
- (xiii) Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) superior a 15% (quinze por cento) do Cronograma de Obras, conforme atestado em Relatório de Medição; e
- (xiv) As Devedoras não poderão comercializar quaisquer Unidades mediante pagamento em dação, permuta, troca ou qualquer outra forma de contraprestação que não seja em dinheiro.

10.2. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants* estabelecidos acima, em cada Data de Apuração, com base no Relatório de Monitoramento, sempre e quando o receba em tempo hábil, nos termos dos Lastros.

10.3. Razão de Garantia. As Devedoras deverão assegurar que a Razão de Garantia seja respeitada, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

10.3.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, ao menos uma vez por mês, na Data de Apuração, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração da Razão de Garantia, tão logo tenha realizado a respectiva apuração.

10.3.2. As demais regras de constituição, utilização e de eventual descumprimento aplicáveis a Razão de Garantia são aquelas previstas na Cláusula “*Covenants e Razão de Garantia*” dos Lastros.

10.4. **Relatórios.** Nos termos dos Lastros, o acompanhamento de evolução das obras dos Empreendimentos será feito pelo Agente de Medição, e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios será feito pelo Agente de Monitoramento. Os referidos agentes emitirão Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento, respectivamente. A Securitizadora verificará a evolução das obras, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios e o atendimento dos *Covenants* com base nos relatórios aqui mencionados, bem como com base nos documentos disponibilizados pelas Devedoras e pelos Garantidores, nos termos dos Lastros.

10.5. **Comercialização de Unidades.** As Devedoras terão a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nos Lastros para tanto.

10.6. **Liberação da AFI.** As Devedoras poderão requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recaí sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, as Devedoras deverão enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora, nos termos exigidos para tanto nos Lastros.

Capítulo Empreendimento(s)

11.1. **Desenvolvimento.** A evolução das obras dos Empreendimentos será apurada pelo Agente de Medição, observados os procedimentos indicados nos Lastros para tanto.

11.1.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio digital, pelas Devedoras e Agente de Medição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

11.2. **Fundo de Obras.** As Devedoras se obrigaram, nos termos dos Lastros, a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, a ser constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, do saldo dos recursos da primeira Integralização (CRI), nos termos deste instrumento e dos Lastros, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações (CRI) ou pelo Fundo de Recebíveis, nos termos deste instrumento e dos Lastros.

11.2.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras dos Empreendimentos.

11.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados às Devedoras por meio de Liberações (Fundo de Obras), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras dos Empreendimentos no mês de emissão do Relatório de Medição. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação (Fundo de Obras).

11.2.3. As Liberações (Fundo de Obras) ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito nas Contas das Devedoras, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

- (i) O Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora;
- (ii) Os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação (Fundo de Obras) imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues à Securitizadora; e
- (iii) As Condições Precedentes aplicáveis às Liberações (Fundo de Obras) foram integral e cumulativamente implementadas.

11.2.3.1. Caso não seja comprovada a aplicação da totalidade dos recursos previamente disponibilizados, o valor correspondente à diferença entre o montante liberado e o efetivamente aplicado será automaticamente deduzido da Liberação subsequente. Para fins de exemplo, se em determinado mês a projeção de obra era de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e foram efetivamente incorridos R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), a Liberação do mês seguinte será ajustada em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), de modo que o valor liberado corresponda à projeção menos a diferença não aplicada.

11.2.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

11.2.5. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento (Quintas), conforme atestado em Relatório de Medição e comprovado mediante apresentação do Habite-se de todas as Unidades do Empreendimento (Quintas), eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser direcionado para recomposição do Fundo de Obras do Empreendimento (Garden Ville).

11.2.6. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento (Garden Ville), conforme atestado em Relatório de Medição e comprovado mediante apresentação do Habite-se de todas as Unidades do Empreendimento (Garden Ville), eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser direcionado para recomposição do Fundo de Recebíveis.

11.3. Fundo de Recebíveis. O Fundo de Recebíveis será constituído com os recursos excedentes da Cascata de Pagamentos prevista na Cláusula 7.1, acima, na proporção destinada ao Fundo de Recebíveis conforme o regime aplicável antes e após a emissão do Habite-se de cada Unidade do Empreendimento.

11.3.1. Os recursos acumulados no Fundo de Recebíveis poderão ser utilizados nas seguintes hipóteses:

- (i) Transferência ao Fundo de Obras. Após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa), aplicáveis à Transferência (Nova Fase), conforme devidamente descritas no Anexo “Condições Precedentes” o valor acumulado no Fundo de Recebíveis será transferido ao Fundo de Obras, até o limite necessário à execução da Fase seguinte do Empreendimento. Enquanto as Condições Precedentes aplicáveis, as quais estão devidamente descritas no Anexo “Condições Precedentes”, não forem atendidas, os recursos permanecerão retidos no Fundo de Recebíveis, sujeitos ao disposto no item (ii) abaixo. Após a transferência dos valores para essa finalidade, os novos recebíveis excedentes continuarão a ser acumulados no Fundo de Recebíveis, devendo ser observada a ordem prevista na Cascata de Pagamentos;
- (ii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. Caso as Condições Precedentes de uma determinada Transferência (Nova Fase) não sejam atendidas dentro do prazo máximo de até 4 (quatro) meses, contados da data de emissão do Habite-se da última Unidade da Fase imediatamente anterior à Fase em execução ou após a emissão do Habite-se de todas as Unidades, no caso do Empreendimento (Garden Ville), o valor acumulado no Fundo de Recebíveis e não destinado ao Fundo de Obras por ausência do cumprimento das respectivas Condições Precedentes, será destinado à realização de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, assim como todos os recursos excedentes que venham a ser direcionados ao Fundo de Recebíveis, observada a ordem da Cascata de Pagamentos;
- (iii) Excedente ao Limite Máximo. Caso o valor acumulado no Fundo de Recebíveis atinja R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), todo montante excedente a esse limite poderá ser liberado à respectiva Devedora; e
- (iv) Resgate Antecipado Compulsório dos CRI. Quando o montante depositado nos Fundos de Recebíveis for igual ao montante correspondente ao saldo devedor dos CRI da 1ª Série, todos os recursos então existentes nos Fundos de Recebíveis deverão ser destinados ao pagamento antecipado dos CRI da 1ª Série, observado, em qualquer caso, o disposto na Cascata de Pagamentos, prevalecendo esta hipótese sobre as demais aqui previstas.

11.3.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar às Devedoras, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação ou previsão de uso dos recursos do Fundo de Recebíveis, devendo as Devedoras encaminharem, no prazo

de até 5 (cinco) Dias Úteis, os documentos e informações solicitados, ou em prazo menor, se requerido por órgão regulador ou qualquer outra autoridade competente.

11.3.3. As Devedoras deverão encaminhar à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e ao Agente de Medição, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de emissão, cópia do Habite-se relativo à Fase imediatamente anterior dos Empreendimentos, sob pena de incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos dos Documentos da Operação.

Capítulo Despesas

12.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem das próprias Devedoras, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

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

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

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

12.2.3. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras, parte obrigada por tais pagamentos, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte (“**Obrigações de Aporte**”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior resarcimento pela Emitente.

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

12.2.5. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

12.2.6. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

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

12.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, exclusivamente com valores oriundos da integralização dos CRI, descontados dos recursos que serão disponibilizados às Devedoras, nos termos dos Lastros.

12.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pelas Devedoras e/ou pelo(s) Garantidor(es), podendo, contudo, ser paga pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com valores descontados dos recursos que serão disponibilizados às Devedoras, nos termos deste instrumento.

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

- (i) Valores relacionados às Garantias depositados nas Contas Arrecadadoras e na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (ii) Fundo de Despesas;
- (iii) Devedora, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

12.3.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento e nos Lastros, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente

com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pelas Devedoras nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

12.3.5. As Devedoras, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso das Devedoras, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirão a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. – SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito das Devedoras e do(s) Garantidor(es).

12.3.5.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula 12.3.5. acima, será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão e desde que tenha havido, aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) das Devedoras. Em caso de inadimplência das Devedoras para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face das Devedoras.

12.3.6. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, conforme deliberação em Assembleia (CRI) convocada para este fim.

12.3.7. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

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

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

12.3.9. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Documentos da Operação.

12.3.10. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado dos CRI e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI) para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pelas Devedoras.

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

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

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

12.4.3. O reembolso acima deve ser feito pelas Devedoras em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora às Devedoras, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

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

12.5. Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesas, a ser mantido na Conta Centralizadora, nos termos dos Lastros.

12.5.1. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor Mínimo do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, em valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, nos termos dos Lastros.

12.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis) no caso de inadimplência, pelas Devedoras e/ou Garantidores, observada a ordem das fontes de pagamentos indicada na Cláusula 12.3.3 acima, nos termos deste Capítulo.

12.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá por meio da Cascata de Pagamentos, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Devedoras, que estarão obrigadas a recompor o referido fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

12.5.4. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Devedoras.

12.5.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Lastros.

12.5.6. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

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

Capítulo Patrimônio Separado

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

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

13.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

(i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

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

13.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições dos Lastros e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal dos CRI, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, são parte do Patrimônio Separado.

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

13.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização e nas normas vigentes.

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

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

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

13.5.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

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

13.5.3. A Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com periodicidade mensal, extrato atualizado da Conta Centralizadora, contendo a movimentação e a posição dos Investimentos Permitidos, para fins de acompanhamento do cumprimento das disposições desta Cláusula.

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

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

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

13.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e/ou II – caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

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

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

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

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

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

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não

- sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 13.6 a 13.6.1.

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

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

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

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

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

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

13.8.7. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

13.8.10. O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

Capítulo Securitizadora

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

- (i) Encaminhar semanalmente aos Titulares dos CRI, ao Agente Fiduciário e às Devedoras, por meio eletrônico ou outro meio previamente acordado, relatório detalhado contendo todas as informações relativas aos Investimentos Permitidos, incluindo, mas não se limitando a: (a) identificação das instituições em que os recursos estão depositados; (b) tipo e classificação dos ativos financeiros; (c) prazos, rentabilidades e eventuais vencimentos; (d) movimentações ocorridas no período; e (e) qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação;
- (ii) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iv) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (v) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (vi) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vii) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (viii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (ix) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

- (x) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (xi) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xiii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiv) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xvi) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvii) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xviii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

- (xix) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xx) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xxi) Fornecer aos Titulares dos CRI, independente do porcentual por eles representados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, bem como aos status dos Fundos, obrigações pecuniárias e não pecuniárias descumpridas ou na iminência do descumprimento, extratos da Conta Centralizadora e da Conta Arrecadadora;
- (xxii) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia;
- (xxiii) Informar e enviar todos os dados financeiros, documentos, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiv) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60,

devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;

- (xxvi) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvii) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxviii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxix) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxx) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxxi) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como das Devedoras e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Devedoras (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

- (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, a(s) CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo,

administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida asseguratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

- (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
- (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
- (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

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

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

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

14.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo Agente Fiduciário

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

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

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

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

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

- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, das Devedoras ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu website (<https://www.oliveiratrust.com.br/>);
- (xvii) Fornecer, por meio do seu website, à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Resolução CVM 60;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar, aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

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

- (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (ix) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (x) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (xi) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (xii) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xiii) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste instrumento. Adicionalmente, (i) segundo convencionados pelas partes no Contrato de AFI (Garden), o valor da AFI (Garden) corresponde a R\$ 68.881.184,43 (sessenta e oito milhões, oitocentos e oitenta e um mil e cento e oitenta e quatro reais e quarenta e três centavos), sendo que não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do Imóvel objeto da presente garantia; (ii) segundo convencionados pelas partes no Contrato de AFI (Quintas), o valor da AFI (Quintas) corresponde a R\$ 12.968.907,90 (doze milhões novecentos e sessenta e oito mil e novecentos e

- sete reais e noventa centavos), sendo que não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do Imóvel objeto da presente garantia; (iii) com base nos valores nominais das quotas integralizadas constantes no Contrato Social da Garden firmado em 22 de agosto de 2025, as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, as quotas correspondem ao valor de R\$ 2.722.373,41 (dois milhões e setecentos e vinte e dois mil e trezentos e setenta e três reais e quarenta e um centavos). Os Garantidores AFP (Garden) e/ou a Garden enviarão anualmente ao Agente Fiduciário, até 30 de março de cada ano, cópia do Contrato Social atualizado da Garden e cópia balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício anual da Garden; (iv) com base nos valores nominais das quotas integralizadas constantes no Contrato Social da Quintas firmado em 16 de julho de 2024, as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, as quotas correspondem ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Os Garantidores AFP (Quintas) e/ou a Quintas enviarão anualmente ao Agente Fiduciário, até 30 de março de cada ano, cópia do Contrato Social atualizado da Quintas e cópia balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício anual da Quintas; (v) segundo convencionados pelas partes nos Lastros e nos Contratos de CF, a Cessão Fiduciária deverá corresponder a Razão de Garantia de 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, mensalmente, conforme previsto na Cláusula 8.5 dos Lastros; e (vi) a garantia fidejussória dos Avalistas consiste em garantia pessoal e não um bem em garantia e, ainda, existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas a terceiros. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xiv) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xv) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (xvi) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xvii) Não tem qualquer ligação com o Devedor ou com a Emissora que o impeça de exercer suas funções
- (xviii) Na data de celebração deste instrumento, conforme organograma encaminhado pela Securitizadora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora indicadas no “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e

(xix) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

15.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

15.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

15.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

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

15.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

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

15.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto de Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta de tais titulares.

15.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, a remuneração prevista no Anexo “Despesas da Operação” dos Lastros.

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

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

Capítulo Assembleia

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

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

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

- (i) A substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Agente de Liquidação, e/ou Instituição Custodiante;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

16.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pela CVM;
- (iii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iv) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 16, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias

contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

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

16.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

16.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis,

incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

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

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

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

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

16.5. Local. A Assembleia realizar-se-á preferencialmente de forma eletrônica em plataforma digital, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora, ou em local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

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

16.7. Representantes da Securitizadora na Assembleia. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão solicitar a presença de representantes da

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

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

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

16.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

16.10.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.16.5. A Assembleia que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de

quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas Extraordinárias ou, em caso de insuficiência destes, pelas Devedoras e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

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

16.18. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) decorrer dos itens previstos no §3º do artigo 25 da Resolução CVM 60, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares 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.

16.19. 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.

Capítulo Término

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

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

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

17.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem das Devedoras e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na conta das Devedoras, nos termos dos Lastros.

Capítulo Fatores de Risco

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

Capítulo Tributação

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

Capítulo Publicidade

20.1. **Local de Publicação.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores 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://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430.

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

20.2. **Local de Divulgação Demais Informações.** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo Registro

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

Capítulo Comunicações

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

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, 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

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Escriturador das Notas

Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ
CEP 22640-102
At.: João Bezerra
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: escrituracao.rf@oliveiratrust.com.br

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

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

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

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

Capítulo Disposições Gerais

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

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

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

23.4. **Negócio Jurídico Complexo.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

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

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

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

23.6. **Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a

validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

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

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por qualquer Cartório de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro formal, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e/ou nas Garantias dos CRI;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

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

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

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

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

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

23.14. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, as Devedoras e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

23.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito

apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

23.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

Capítulo Legislação Aplicável e Foro

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 7 de outubro de 2025.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Leverage Companhia Securitizadora.

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

CPF n.º: 022.410.475-62

E-mail: henrique@leveragesec.com.br

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

CPF n.º: 013.181.121-50

E-mail: lucas@leveragesec.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 090.766.477-63

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Rafael Casemiro Pinto

Cargo: Procurador

CPF n.º: 112.901.697-80

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Anexo I
Cronograma de Pagamentos

CRI - 1ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	24/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	22/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	22/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	25/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	22/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVAGE)

CRI - 1ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
41	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/10/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	22/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	25/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	22/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%

CRI - 2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
44	24/10/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 3ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	25/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/10/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 4ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
16	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
17	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
18	25/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
19	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	22/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
28	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
29	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
31	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
32	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	24/10/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 5ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
2	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
13	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
14	25/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
16	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
18	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
19	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	22/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
24	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
25	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
27	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
28	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
30	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
31	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/10/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

Anexo II

Fórmulas

- (i) **Remuneração.** A Remuneração das Notas (Quintas) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última Amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última Amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”.

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem k , divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

$$Fator Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, ou da última Amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão (*Fator DI* \times FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que o dia 23 é um Dia Útil).

Indisponibilidade da Taxa DI

- (i) No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.
- (iii) Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.
- (iv) Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral das Notas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado das Notas, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de

Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada;

- (ii) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = (VNe \times TAI)$$

Onde:

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

VNe = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos";

- (iii) **Razão de Garantia.** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$IG = \frac{(VP \text{ da Carteira dos Direitos Creditórios Elegíveis} + \text{Estoque Líquido} * 0,7 + \text{Fração Terreno Fase Futura})}{SD \text{ CRI} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundos de Recebíveis}}$$

Onde:

IG: Índice de Garantia;

VP da Carteira dos Direitos Creditórios Elegíveis = valor presente (descontada a Taxa da Operação) dos Direitos Creditórios Elegíveis com as parcelas dentro do prazo da Operação das Fases cuja respectiva Transferência (Nova Fase) ou Liberação foram realizadas;

Estoque Líquido = corresponde ao valor das Unidades concluídas disponíveis, devidamente atestadas pelo Relatório de Medição, e das Unidades disponíveis em construção das Fases, cujos recursos da Transferência (Nova Fase) ou Liberação foram realizados, calculado pela multiplicação da área privativa da somatória de tais Unidades pelo preço médio por metro quadrado, líquido de comissão de vendas, apurado nas últimas 6 (seis) vendas;

SD CRI = Saldo Devedor do CRI;

Fração Terreno Fase Futura = Valor apurado com base na coluna "Fração Terreno Fase Futura" do Anexo "Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville" da Fase seguinte à Fase objeto da última Transferência (Nova Fase).

Direitos Creditórios Elegíveis = São os Direitos Creditórios elegíveis ao cálculo da Razão de Garantia, sendo que devem observar, cumulativamente, os seguintes critérios: (i) possuam Contrato de Compra e Venda devidamente celebrado e validado pelo Agente de Monitoramento; (ii) que não possuam mais de 60 (sessenta) dias de atraso ou mais de 2 (duas) parcelas em atraso; e (iii) que o Contrato de Compra e Venda não tenha sido firmado com Parte Relacionada.

- (iv) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Pagamento Antecipado} = \text{Valor do Pagamento Antecipado} \times 5,00\% \text{ (cinco inteiros por cento)}$$

- (v) **Razão de Liberação:** O valor das Liberações ou da Transferência (Nova Fase) será calculado pela Securitizadora

de acordo com a seguinte fórmula:

$$RL = \frac{VP \text{ da Carteira dos Direitos Creditórios Elegíveis Subsequente}}{(SD \text{ CRI} - FRC - FRE + Valor A Ser Apurado)}$$

Onde:

VP da Carteira dos Direitos Creditórios Elegíveis Subsequente = valor presente (descontada a Taxa da Operação) dos Direitos Creditórios Elegíveis com as parcelas dentro do prazo da Operação da Fase imediatamente subsequente cuja respectiva Transferência (Nova Fase) ou Liberação será realizada);

SD CRI = Saldo Devedor do CRI;

FRC = Fundos de Recebíveis;

FRE = Fundo de Reserva;

Valor a Ser Apurado = corresponde ao valor descrito na coluna “Valor a Ser Apurado” do Anexo “Cronograma de Fases – Empreendimento Garden Ville” da Fase objeto da Transferência (Nova Fase).

Anexo III

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“Destinação de Recursos”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. **Até a Data de Vencimento, a Devedora deverá ter feito prova da utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação para cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento e, bem assim, custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à construção e/ou reforma (“Despesas Imobiliárias”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“Imóvel(is) Destinatário(s)”).**

Tabela 1(A) – Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) – Notas (Garden):

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	117.378	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Garden Ville SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 45.129.527/0001-59

Tabela 1(B) – Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) – Notas (Quintas):

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	112.003	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 50, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Quintas Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 34.842.320/0001-00

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“Documentos de Destinação”), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, até o último Dia Útil do mês subsequente ao mês de encerramento dos semestres fiscais, findos em janeiro e julho, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos das Notas Comerciais, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida neste Anexo, deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, cujo primeiro relatório será devido em 31 de janeiro de 2026 e o segundo em 31 de julho de 2026, e assim sucessivamente, acompanhado dos relatórios de medição de obra elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos, cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicado no respectivo período, respeitado o prazo

limite da Data de Vencimento das Notas Comerciais, com relação aos valores gastos com a construção dos Empreendimentos, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos.

5. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

6. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário 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 das Devedoras, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

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

8. As Devedoras se comprometem, em caráter irrevogável e irretratável, a demonstrar a aplicação dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

9. As Devedoras declaram que, excetuados os recursos que serão obtidos com esta Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida das Devedoras.

10. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, as Devedoras deverão enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado dos Lastros, na forma prevista nos Lastros e neste instrumento.

13. As Devedoras se obrigam, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada culpa, fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário e/ou exceto caso a Devedora esteja adimplente em relação à sua obrigação de comprovar a destinação de recursos prevista no presente instrumento. O valor da indenização aqui previsto (somada à eventual indenização devida pelas demais Devedoras) está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro (Quintas); e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

14. Sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula 16.1 do Termo de Emissão, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo previsto no item 4 deste Anexo para comprovação da Destinação de Recursos, as Devedoras incorrerão 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.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

15. A Devedora deverá demonstrar a alocação dos recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela3, abaixo:

Tabela 3(A) – Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$) – Notas (Garden):

Imóvel	2ºSemestre/25	1º Semestre/26	2ºSemestre/26	1º Semestre/27
1	R\$ 1.711.440,00	R\$ 5.539.246,37	R\$ 11.424.973,26	R\$ 11.174.600,76

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 da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de demonstrar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Tabela 3(B) – Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$) – Notas (Quintas):

Imóvel	2ºSemestre/25	1º Semestre/26
1	R\$ 3.457.633,98	R\$ 1.216.241,64

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 da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de demonstrar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

16. As Devedoras se comprometem a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Sem prejuízo de tal obrigação, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, para fins de acompanhamento, semestralmente no dia 30 (trinta) dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, um relatório semestral, cujo no modelo consta abaixo (“Relatório Semestral”). O primeiro Relatório Semestral será devido 30 de janeiro de 2026 e o segundo em 30 de julho de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} (“Lastro ({Apelido da Devedora})”), DECLARA que dos recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro ({Apelido da Devedora}) e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório, os seguintes valores:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}
Total destinado no semestre								{=} %
Valor desembolsado								R\$ {=}
Saldo a destinar								R\$ {=}
Valor Total da Operação								R\$ {=}

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram

utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

17. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pelas Devedoras, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

18. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras.

19. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total dos Lastros (se aplicável), as Devedoras permanecerão obrigadas a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro (Quintas), incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Anexo IV

CCI

cc																	
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	07/10/2025										
1. EMISSORA:																	
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora")																	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:																	
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante")																	
3. DEVEDORA:																	
Quintas Ltda., sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 24, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o nº 34.842.320/0001-00 ("Quintas")																	
4. TÍTULO:																	
As Notas emitidas pela Devedora em 7 de outubro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Quintas Ltda.</i> , e subscritas pela Securitizadora ("Lastro" ou "Termo de Emissão")																	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).																	
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário													
1	112.003	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiuá - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Quintas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.842.320/0001-00													
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:																	
Data e Local:		7 de outubro de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.															
Prazo Total:		1.476 dias corridos, a contar da Data de Emissão															
Juros Remuneratórios:		A juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis															
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.															
Data de Vencimento Final:		22 de outubro de 2029															
Encargos Moratórios:		(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito															
8. GARANTIAS:																	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Seguro; e (iv) Fundos.																	
9. SEGUROS																	
Sim, (i) Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica; e (ii) Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (a) Erro de Projeto – OC + IM; (b) Lucros cessantes de terceiros; (c) Demolições (quando aplicável); (d) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (e) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (f) Danos Moraes ao Proprietário da obra; (g) Poluição Súbita; (h) Despesas de defesa em Juízo; e (i) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.																	
10. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
Período	Data de Pagamento		Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?													
1	20/11/2025		0,0000%	Sim													
2	22/12/2025		0,0000%	Sim													

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

3	20/01/2026	0,0000%	Sim
4	20/02/2026	0,0000%	Sim
5	20/03/2026	0,0000%	Sim
6	20/04/2026	0,0000%	Sim
7	20/05/2026	0,0000%	Sim
8	22/06/2026	0,0000%	Sim
9	20/07/2026	0,0000%	Sim
10	20/08/2026	0,0000%	Sim
11	21/09/2026	0,0000%	Sim
12	20/10/2026	0,0000%	Sim
13	23/11/2026	0,0000%	Sim
14	21/12/2026	0,0000%	Sim
15	20/01/2027	0,0000%	Sim
16	22/02/2027	0,0000%	Sim
17	22/03/2027	0,0000%	Sim
18	20/04/2027	0,0000%	Sim
19	20/05/2027	0,0000%	Sim
20	21/06/2027	0,0000%	Sim
21	20/07/2027	0,0000%	Sim
22	20/08/2027	0,0000%	Sim
23	20/09/2027	0,0000%	Sim
24	20/10/2027	0,0000%	Sim
25	22/11/2027	0,0000%	Sim
26	20/12/2027	0,0000%	Sim
27	20/01/2028	0,0000%	Sim
28	21/02/2028	0,0000%	Sim
29	20/03/2028	0,0000%	Sim
30	20/04/2028	0,0000%	Sim
31	22/05/2028	0,0000%	Sim
32	20/06/2028	0,0000%	Sim
33	20/07/2028	0,0000%	Sim
34	21/08/2028	0,0000%	Sim
35	20/09/2028	0,0000%	Sim
36	20/10/2028	0,0000%	Sim
37	20/11/2028	0,0000%	Sim
38	20/12/2028	0,0000%	Sim
39	22/01/2029	0,0000%	Sim
40	20/02/2029	0,0000%	Sim
41	20/03/2029	0,0000%	Sim
42	20/04/2029	0,0000%	Sim
43	21/05/2029	0,0000%	Sim
44	20/06/2029	0,0000%	Sim
45	20/07/2029	0,0000%	Sim
46	20/08/2029	0,0000%	Sim
47	20/09/2029	0,0000%	Sim
48	22/10/2029	100,0000%	Sim

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO																	
SÉRIE	Única	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	07/10/2025										
1. EMISSORA:																	
Leverage Companhia Securitizadora , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora")																	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:																	
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante")																	
3. DEVEDORA:																	
Garden Ville SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 12, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59 ("Garden Ville")																	
4. TÍTULO:																	
As Notas emitidas pela Devedora em 7 de outubro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Garden Ville SPE Ltda.</i> , e subscritas pela Securitizadora ("Lastro" ou "Termo de Emissão")																	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).																	
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário													
1	117.378	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiuá - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Garden Ville SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59													
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:																	
Data e Local:		7 de outubro de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.															
Prazo Total:		1.476 dias corridos, a contar da Data de Emissão															
Juros Remuneratórios:		A juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis															
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.															
Data de Vencimento Final:		22 de outubro de 2029															
Encargos Moratórios:		(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito															
8. GARANTIAS:																	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Seguro; e (iv) Fundos.																	
9. SEGUROS																	
Sim, (i) Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica; e (ii) Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (a) Erro de Projeto – OC + IM; (b) Lucros cessantes de terceiros; (c) Demolições (quando aplicável); (d) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (e) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (f) Danos Morais ao Proprietário da obra; (g) Poluição Súbita; (h) Despesas de defesa em Juízo; e (i) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.																	
10. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
Período	Data de Pagamento			Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?												
1	20/11/2025			0,0000%	Sim												
2	22/12/2025			0,0000%	Sim												
3	20/01/2026			0,0000%	Sim												
4	20/02/2026			0,0000%	Sim												

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

5	20/03/2026	0,0000%	Sim
6	20/04/2026	0,0000%	Sim
7	20/05/2026	0,0000%	Sim
8	22/06/2026	0,0000%	Sim
9	20/07/2026	0,0000%	Sim
10	20/08/2026	0,0000%	Sim
11	21/09/2026	0,0000%	Sim
12	20/10/2026	0,0000%	Sim
13	23/11/2026	0,0000%	Sim
14	21/12/2026	0,0000%	Sim
15	20/01/2027	0,0000%	Sim
16	22/02/2027	0,0000%	Sim
17	22/03/2027	0,0000%	Sim
18	20/04/2027	0,0000%	Sim
19	20/05/2027	0,0000%	Sim
20	21/06/2027	0,0000%	Sim
21	20/07/2027	0,0000%	Sim
22	20/08/2027	0,0000%	Sim
23	20/09/2027	0,0000%	Sim
24	20/10/2027	0,0000%	Sim
25	22/11/2027	0,0000%	Sim
26	20/12/2027	0,0000%	Sim
27	20/01/2028	0,0000%	Sim
28	21/02/2028	0,0000%	Sim
29	20/03/2028	0,0000%	Sim
30	20/04/2028	0,0000%	Sim
31	22/05/2028	0,0000%	Sim
32	20/06/2028	0,0000%	Sim
33	20/07/2028	0,0000%	Sim
34	21/08/2028	0,0000%	Sim
35	20/09/2028	0,0000%	Sim
36	20/10/2028	0,0000%	Sim
37	20/11/2028	0,0000%	Sim
38	20/12/2028	0,0000%	Sim
39	22/01/2029	0,0000%	Sim
40	20/02/2029	0,0000%	Sim
41	20/03/2029	0,0000%	Sim
42	20/04/2029	0,0000%	Sim
43	21/05/2029	0,0000%	Sim
44	20/06/2029	0,0000%	Sim
45	20/07/2029	0,0000%	Sim
46	20/08/2029	0,0000%	Sim
47	20/09/2029	0,0000%	Sim
48	22/10/2029	100,0000%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO																	
SÉRIE	Única	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	28/02/2026										
1. EMISSORA:																	
Leverage Companhia Securitizadora , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora")																	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:																	
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante")																	
3. DEVEDORA:																	
Garden Ville SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 12, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59 ("Garden Ville")																	
4. TÍTULO:																	
As Notas emitidas pela Devedora em 28 de fevereiro de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Garden Ville SPE Ltda.</i> , e subscritas pela Securitizadora ("Lastro" ou "Termo de Emissão")																	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).																	
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário													
1	117.378	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Garden Ville SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59													
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:																	
Data e Local:		28 de fevereiro de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.															
Prazo Total:		1.332 dias corridos, a contar da Data de Emissão															
Juros Remuneratórios:		A juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis															
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.															
Data de Vencimento Final:		22 de outubro de 2029															
Encargos Moratórios:		(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito															
8. GARANTIAS:																	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Seguro; e (iv) Fundos.																	
9. SEGUROS																	
Sim, (i) Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica; e (ii) Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (a) Erro de Projeto – OC + IM; (b) Lucros cessantes de terceiros; (c) Demolições (quando aplicável); (d) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (e) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (f) Danos Morais ao Proprietário da obra; (g) Poluição Súbita; (h) Despesas de defesa em Juízo; e (i) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.																	
10. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
Período	Data de Pagamento			Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?												
1	20/03/2026			0,0000%	Sim												
2	20/04/2026			0,0000%	Sim												
3	20/05/2026			0,0000%	Sim												
4	22/06/2026			0,0000%	Sim												
5	20/07/2026			0,0000%	Sim												
6	20/08/2026			0,0000%	Sim												

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

7	21/09/2026	0,0000%	Sim
8	20/10/2026	0,0000%	Sim
9	23/11/2026	0,0000%	Sim
10	21/12/2026	0,0000%	Sim
11	20/01/2027	0,0000%	Sim
12	22/02/2027	0,0000%	Sim
13	22/03/2027	0,0000%	Sim
14	20/04/2027	0,0000%	Sim
15	20/05/2027	0,0000%	Sim
16	21/06/2027	0,0000%	Sim
17	20/07/2027	0,0000%	Sim
18	20/08/2027	0,0000%	Sim
19	20/09/2027	0,0000%	Sim
20	20/10/2027	0,0000%	Sim
21	22/11/2027	0,0000%	Sim
22	20/12/2027	0,0000%	Sim
23	20/01/2028	0,0000%	Sim
24	21/02/2028	0,0000%	Sim
25	20/03/2028	0,0000%	Sim
26	20/04/2028	0,0000%	Sim
27	22/05/2028	0,0000%	Sim
28	20/06/2028	0,0000%	Sim
29	20/07/2028	0,0000%	Sim
30	21/08/2028	0,0000%	Sim
31	20/09/2028	0,0000%	Sim
32	20/10/2028	0,0000%	Sim
33	20/11/2028	0,0000%	Sim
34	20/12/2028	0,0000%	Sim
35	22/01/2029	0,0000%	Sim
36	20/02/2029	0,0000%	Sim
37	20/03/2029	0,0000%	Sim
38	20/04/2029	0,0000%	Sim
39	21/05/2029	0,0000%	Sim
40	20/06/2029	0,0000%	Sim
41	20/07/2029	0,0000%	Sim
42	20/08/2029	0,0000%	Sim
43	20/09/2029	0,0000%	Sim
44	22/10/2029	100,0000%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO																	
SÉRIE	Única	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	30/06/2026										
1. EMISSORA:																	
Leverage Companhia Securitizadora , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora")																	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:																	
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante")																	
3. DEVEDORA:																	
Garden Ville SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 12, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59 ("Garden Ville")																	
4. TÍTULO:																	
As Notas emitidas pela Devedora em 30 de junho de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Garden Ville SPE Ltda.</i> , e subscritas pela Securitizadora ("Lastro" ou "Termo de Emissão")																	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).																	
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário													
1	117.378	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Garden Ville SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59													
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:																	
Data e Local:		30 de junho de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.															
Prazo Total:		1.210 dias corridos, a contar da Data de Emissão															
Juros Remuneratórios:		A juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis															
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.															
Data de Vencimento Final:		22 de outubro de 2029															
Encargos Moratórios:		(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito															
8. GARANTIAS:																	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Seguro; e (iv) Fundos.																	
9. SEGUROS																	
Sim, (i) Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica; e (ii) Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (a) Erro de Projeto – OC + IM; (b) Lucros cessantes de terceiros; (c) Demolições (quando aplicável); (d) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (e) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (f) Danos Morais ao Proprietário da obra; (g) Poluição Súbita; (h) Despesas de defesa em Juízo; e (i) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.																	
10. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
Período	Data de Pagamento			Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?												
1	20/07/2026			0,0000%	Sim												
2	20/08/2026			0,0000%	Sim												
3	21/09/2026			0,0000%	Sim												
4	20/10/2026			0,0000%	Sim												
5	23/11/2026			0,0000%	Sim												
6	21/12/2026			0,0000%	Sim												

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

7	20/01/2027	0,0000%	Sim
8	22/02/2027	0,0000%	Sim
9	22/03/2027	0,0000%	Sim
10	20/04/2027	0,0000%	Sim
11	20/05/2027	0,0000%	Sim
12	21/06/2027	0,0000%	Sim
13	20/07/2027	0,0000%	Sim
14	20/08/2027	0,0000%	Sim
15	20/09/2027	0,0000%	Sim
16	20/10/2027	0,0000%	Sim
17	22/11/2027	0,0000%	Sim
18	20/12/2027	0,0000%	Sim
19	20/01/2028	0,0000%	Sim
20	21/02/2028	0,0000%	Sim
21	20/03/2028	0,0000%	Sim
22	20/04/2028	0,0000%	Sim
23	22/05/2028	0,0000%	Sim
24	20/06/2028	0,0000%	Sim
25	20/07/2028	0,0000%	Sim
26	21/08/2028	0,0000%	Sim
27	20/09/2028	0,0000%	Sim
28	20/10/2028	0,0000%	Sim
29	20/11/2028	0,0000%	Sim
30	20/12/2028	0,0000%	Sim
31	22/01/2029	0,0000%	Sim
32	20/02/2029	0,0000%	Sim
33	20/03/2029	0,0000%	Sim
34	20/04/2029	0,0000%	Sim
35	21/05/2029	0,0000%	Sim
36	20/06/2029	0,0000%	Sim
37	20/07/2029	0,0000%	Sim
38	20/08/2029	0,0000%	Sim
39	20/09/2029	0,0000%	Sim
40	22/10/2029	100,0000%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO																	
SÉRIE	Única	NÚMERO	05	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	31/10/2026										
1. EMISSORA:																	
Leverage Companhia Securitizadora , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora")																	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:																	
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante")																	
3. DEVEDORA:																	
Garden Ville SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 12, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59 ("Garden Ville")																	
4. TÍTULO:																	
As Notas emitidas pela Devedora em 31 de outubro de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Garden Ville SPE Ltda.</i> , e subscritas pela Securitizadora ("Lastro" ou "Termo de Emissão")																	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).																	
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário													
1	117.378	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Garden Ville SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59													
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:																	
Data e Local:		31 de outubro de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.															
Prazo Total:		1.142 dias corridos, a contar da Data de Emissão															
Juros Remuneratórios:		A juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis															
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.															
Data de Vencimento Final:		22 de outubro de 2029															
Encargos Moratórios:		(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito															
8. GARANTIAS:																	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Seguro; e (iv) Fundos.																	
9. SEGUROS																	
Sim, (i) Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica; e (ii) Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (a) Erro de Projeto – OC + IM; (b) Lucros cessantes de terceiros; (c) Demolições (quando aplicável); (d) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (e) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (f) Danos Morais ao Proprietário da obra; (g) Poluição Súbita; (h) Despesas de defesa em Juízo; e (i) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.																	
10. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
Período	Data de Pagamento			Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?												
1	23/11/2026			0,0000%	Sim												
2	21/12/2026			0,0000%	Sim												
3	20/01/2027			0,0000%	Sim												
4	22/02/2027			0,0000%	Sim												
5	22/03/2027			0,0000%	Sim												
6	20/04/2027			0,0000%	Sim												

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

7	20/05/2027	0,0000%	Sim
8	21/06/2027	0,0000%	Sim
9	20/07/2027	0,0000%	Sim
10	20/08/2027	0,0000%	Sim
11	20/09/2027	0,0000%	Sim
12	20/10/2027	0,0000%	Sim
13	22/11/2027	0,0000%	Sim
14	20/12/2027	0,0000%	Sim
15	20/01/2028	0,0000%	Sim
16	21/02/2028	0,0000%	Sim
17	20/03/2028	0,0000%	Sim
18	20/04/2028	0,0000%	Sim
19	22/05/2028	0,0000%	Sim
20	20/06/2028	0,0000%	Sim
21	20/07/2028	0,0000%	Sim
22	21/08/2028	0,0000%	Sim
23	20/09/2028	0,0000%	Sim
24	20/10/2028	0,0000%	Sim
25	20/11/2028	0,0000%	Sim
26	20/12/2028	0,0000%	Sim
27	22/01/2029	0,0000%	Sim
28	20/02/2029	0,0000%	Sim
29	20/03/2029	0,0000%	Sim
30	20/04/2029	0,0000%	Sim
31	21/05/2029	0,0000%	Sim
32	20/06/2029	0,0000%	Sim
33	20/07/2029	0,0000%	Sim
34	20/08/2029	0,0000%	Sim
35	20/09/2029	0,0000%	Sim
36	22/10/2029	100,0000%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO																	
SÉRIE	Única	NÚMERO	06	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	28/02/2027										
1. EMISSORA:																	
Leverage Companhia Securitizadora , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora")																	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:																	
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante")																	
3. DEVEDORA:																	
Garden Ville SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 12, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59 ("Garden Ville")																	
4. TÍTULO:																	
As Notas emitidas pela Devedora em 28 de fevereiro de 2027, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Garden Ville SPE Ltda.</i> , e subscritas pela Securitizadora ("Lastro" ou "Termo de Emissão")																	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).																	
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário													
1	117.378	1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis, MA	Travessa Boa Vista, Nº 25, Miritiua - São Jose de Ribamar – MA, CEP 65124-126.	Garden Ville SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 45.129.527/0001-59													
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:																	
Data e Local:		28 de fevereiro de 2027, na Cidade de São Paulo, SP.															
Prazo Total:		967 dias corridos, a contar da Data de Emissão															
Juros Remuneratórios:		A juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis															
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.															
Data de Vencimento Final:		22 de outubro de 2029															
Encargos Moratórios:		(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito															
8. GARANTIAS:																	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Seguro; e (iv) Fundos.																	
9. SEGUROS																	
Sim, (i) Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica; e (ii) Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (a) Erro de Projeto – OC + IM; (b) Lucros cessantes de terceiros; (c) Demolições (quando aplicável); (d) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (e) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (f) Danos Morais ao Proprietário da obra; (g) Poluição Súbita; (h) Despesas de defesa em Juízo; e (i) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.																	
10. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
Período	Data de Pagamento			Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?												
1	22/03/2027			0,0000%	Sim												
2	20/04/2027			0,0000%	Sim												
3	20/05/2027			0,0000%	Sim												
4	21/06/2027			0,0000%	Sim												
5	20/07/2027			0,0000%	Sim												
6	20/08/2027			0,0000%	Sim												

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

7	20/09/2027	0,0000%	Sim
8	20/10/2027	0,0000%	Sim
9	22/11/2027	0,0000%	Sim
10	20/12/2027	0,0000%	Sim
11	20/01/2028	0,0000%	Sim
12	21/02/2028	0,0000%	Sim
13	20/03/2028	0,0000%	Sim
14	20/04/2028	0,0000%	Sim
15	22/05/2028	0,0000%	Sim
16	20/06/2028	0,0000%	Sim
17	20/07/2028	0,0000%	Sim
18	21/08/2028	0,0000%	Sim
19	20/09/2028	0,0000%	Sim
20	20/10/2028	0,0000%	Sim
21	20/11/2028	0,0000%	Sim
22	20/12/2028	0,0000%	Sim
23	22/01/2029	0,0000%	Sim
24	20/02/2029	0,0000%	Sim
25	20/03/2029	0,0000%	Sim
26	20/04/2029	0,0000%	Sim
27	21/05/2029	0,0000%	Sim
28	20/06/2029	0,0000%	Sim
29	20/07/2029	0,0000%	Sim
30	20/08/2029	0,0000%	Sim
31	20/09/2029	0,0000%	Sim
32	22/10/2029	100,0000%	Sim

Anexo VI

Declaração da Securitizadora

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Securitizadora" ou "Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 5 (cinco) Séries da 49ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"); e
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

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

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

Anexo VII

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários em 5 (cinco) séries da 49ª emissão da Emissora, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

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

Anexo VIII

Declaração de Distribuição Parcial

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Securitizadora" ou "Distribuidor"), para fins de atendimento ao previsto no artigo 73 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora e instituição intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 5 (cinco) Séries da 49ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), informa que, no âmbito distribuição pública dos CRI, será admitida a distribuição parcial e, portanto, o cancelamento dos CRI não distribuídos, a critério da Securitizadora, sendo assegurado aos investidores, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

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

Anexo IX

Declaração da Instituição Custodiante

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), declara à **Leverage Companhia Securitizadora**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Rua do Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 33 e 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia: (i) os Lastros (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); e (iii) o Termo de Securitização.

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

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

Anexo X
Declaração do Distribuidor

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Distribuidor" e "Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª emissão ("Emissão" e "CRI", respectivamente), da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda., celebrado nesta data ("Termo de Securitização").

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

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

Anexo XI
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 49ª

Número das Séries: 5 (cinco) Séries

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40

Quantidade: 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) CRI

Classe: não há

Espécie: n/a

Forma: Nominativa e escritural

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

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

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

Anexo XII
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					{=}					
03 Vias											
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda., firmado, em 7 de outubro de 2025, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, referente à 49ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora abaixo identificada abaixo ("Termo de Securitização").</p>											
EMISSORA											
<p>Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 ("Emissora").</p>											
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO											
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão				
São Paulo, SP	{Data de Emissão}	{Data de Vencimento}	49ª	1	8.500	R\$ 1.000,00	R\$ 8.500.000,00				
São Paulo, SP	{Data de Emissão}	{Data de Vencimento}	49ª	2	8.500	R\$ 1.000,00	R\$ 8.500.000,00				
São Paulo, SP	{Data de Emissão}	{Data de Vencimento}	49ª	3	8.500	R\$ 1.000,00	R\$ 8.500.000,00				
São Paulo, SP	{Data de Emissão}	{Data de Vencimento}	49ª	4	8.500	R\$ 1.000,00	R\$ 8.500.000,00				
São Paulo, SP	{Data de Emissão}	{Data de Vencimento}	49ª	5	4.000	R\$ 1.000,00	R\$ 4.500.000,00				
São Paulo, SP											
Amortização			Juros Remuneratórios								
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa		Forma de Pagamento						
Não há.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização						
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO											
Castro:	A totalidade dos Créditos Imobiliários.										
Forma:	Nominativa e Escritural										
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.										
Data do Termo de Securitização:	7 de outubro de 2025										
Garantias:	Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) AFI (v) Seguro; e (vi) Fundo(s).										
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR											
Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNPJ:										
{=}	{=}										
Endereço:	Nº	Complemento:									
{=}	{=}	{=}									
Cidade:	UF:	País:									
{=}	{=}	{=}									
CRI SUBSCRITOS											
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade			Valor Total a ser Integralizado							
{=}	R\$ {=} , em {=}			R\$ {=} , em {=}							
	R\$ {=} , em {=}			R\$ {=} , em {=}							

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

<i>R\$ {=}, em {=}</i>	<i>R\$ {=}, em {=}</i>
<i>R\$ {=}, em {=}</i>	<i>R\$ {=}, em {=}</i>
<i>R\$ {=}, em {=}</i>	<i>R\$ {=}, em {=}</i>
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	
<p>Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI); e (ii) após a primeira Data de Integralização (CRI), o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização</p>	
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES	
<p>O Subscritor neste ato <u>declara</u>, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 49ª Emissão, de CRI da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.</p> <p>O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Distribuidor por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.</p> <p>O Subscritor, neste ato, <u>declara</u> ainda, que:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização; (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI; (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001; (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI; (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); (viii) Ter ciência de que os CRI oferecidos estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”); (ix) Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI; (x) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização; (xi) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo “Fatores de Risco” do Termo de Securitização; (xii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI (xiii) (a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (c) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (d) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (e) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (f) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora 	
São Paulo, {=} de {=} de {=}	
{=}	
Subscritor	
Leverage Companhia Securitizadora <i>Emissora</i>	
Testemunha: Nome: {=} CPF n.º: {=}	Testemunha: Nome: {=} CPF n.º: {=}

Anexo XIII

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”).

Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou

ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não - cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não - operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não - financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistematica não - cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

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

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

Anexo XIV

Fatores de Risco

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

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal 142 combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras e sobre os ativos que lastreiam esta

Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou das Devedoras, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado

recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Lastros, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

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

Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras

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

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende

da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

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

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

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

Administração e desempenho

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Operacional

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

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações

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

Perda de pessoal importante

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

Concentração

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

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da não análise prévia da CVM

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

Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Crédito

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

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

Quórum de deliberação em Assembleia

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

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

Financeiros

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

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

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

Estrutural

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

Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

As Devedoras poderão manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário ficará restrita a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 43-A, parágrafo 2º, II, da Resolução CVM 60.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto

de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

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

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

Critérios adotados para concessão de crédito

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

Insuficiência das Garantias

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

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Lastros.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

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

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

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

Risco Relacionado à Não Contratação de Agente de Monitoramento

A Emissão não contará com a contratação de prestador de serviço especializado para emissão de relatório ou auditoria acerca do pagamento dos Direitos Creditórios, de modo que a Emissora realizará as verificações relativas ao fluxo dos Direitos Creditórios com base nos Relatórios da Devedora. A inadimplência dos Direitos Creditórios ou a não comunicação de eventual inadimplência à Securitizadora pode impactar negativamente o fluxo de recebíveis da Operação, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

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

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

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de Vencimento Antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI da outra emissão.

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

Riscos Ambientais

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

penais à locatária; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

Demais riscos

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

Anexo XV
Outras Emissões do Agente Fiduciário

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.550.000,00	Quantidade de ativos: 10550
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 200.012 no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de obras;(v) Fiança; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Coobrigação; e (viii) Fiança de o contrato de locação.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.100.000,00	Quantidade de ativos: 11100
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores: (a) BCANTON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrito no CNPJ nº 34.026.058/0001-26, (b) BCANTON INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.136.634/0001-55, (c) BECCARIA E FUKUDA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.061.194/0001-00, (d) SERGIO BECCARIA CANTON, (f) MARCIA CHIOZZI CANTON, (g) THIAGO YUKIO FUKUDA DE OLIVEIRA; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BCANTON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrito no CNPJ nº 34.026.058/0001-26, (b) BCANTON INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.136.634/0001-55, (c) BECCARIA E FUKUDA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.061.194/0001-00, (d) SERGIO BECCARIA CANTON, (f) MARCIA CHIOZZI CANTON, (g) THIAGO YUKIO FUKUDA DE OLIVEIRA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos créditos imobiliários presentes previstos no Anexo I - B do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) prometeu ceder fiduciariamente os créditos imobiliários futuros oriundos de qualquer recurso oriundo de exploração das Unidades, incluindo decorrentes de todas e quaisquer locações, incluindo, sem limitação, os alugueis e seus acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações, direitos de regresso, ônus, sanções, custos, custas, taxas, despesas, honorários e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade dos locatários e demais ocupantes dos imóveis, bem como dos respectivos direitos, prerrogativas, privilégios, poderes e benefícios da Fiduciante em face desses locatários e demais ocupantes, nos termos dos contratos de locação ou de exploração onerosa que venham a ser firmados e da legislação aplicável, (c) promete ceder fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobrejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação da do Imóvel, caso este seja superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 168.858 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.550.000,00	Quantidade de ativos: 10550
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 200.012 no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de obras;(v) Fiança; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Coobrigação; e (viii) Fiança de o contrato de locação.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda. (Código da Operação: 49ELEVERAGE)

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 9

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 20/04/2034

Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 66.000.000,00

Quantidade de ativos: 66000

Data de Vencimento: 20/10/2027

Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - foram cedidas fiduciariamente 94,29% das Quotas representativas de do capital social da Laticínio Deale Ltda., inscrita no CNPJ nº 04.800.830/0001-54; (ii) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas - foram cedidas fiduciariamente de 94,29% (noventa e quatro inteiros e vinte e nove centésimos por cento): (a) dos Direitos Creditórios pelos Clientes constantes do item (ii) do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos pagamentos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser depositados nas Contas Vinculadas; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: NVL TRANSPORTE LTDA, inscrita no CNPJ nº 47.862.519/0001-42, ALEXANDRE DOS SANTOS e DEISE CRISTINA LORENZ DOS SANTOS; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reservas.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.750.000,00

Quantidade de ativos: 7750

Data de Vencimento: 20/06/2029

Taxa de Juros: PRE + 16% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista - CLÍNICA DENICE OLIVEIRA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 45.458.892/0001-07 ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foi cedido fiduciariamente (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade; (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes (conforme abaixo definido), oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Devedora; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRA

Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.525.000,00	Quantidade de ativos: 16525
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO DUARTE ALVE, e (b) AGRITECH REPRESENTAÇÕES E SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 31.904.901/0001-31; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) dos Direitos Creditórios, os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelas Fiduciantes em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, oriundos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Vinculada, (c) da própria Conta Vinculada, (d) os títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre os imóveis objeto das matrículas nº 9.001, 9.000, 8.582, 3.548 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.946 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRA

Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.054.000,00	Quantidade de ativos: 15054
Data de Vencimento: 27/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ALISSON CARIGNANO, (b) DANIELLE CARIGNANO, e (c) JOCIMARA DE OLIVEIRA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade, (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelo Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente de movimentação restrita no Banco Depositário, de titularidade do Fiduciante e movimentada exclusivamente pela Fiduciária; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.750.000,00	Quantidade de ativos: 7750
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: PRE + 36,16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista - CLÍNICA DENICE OLIVEIRA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 45.458.892/0001-07 ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foi cedido fiduciariamente (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade; (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes (conforme abaixo definido), oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Devedora; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.</p>	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K5TX6-HM7US-GJT8J-QHE7Z

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF ***.410.475-**)

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF ***.181.121-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Rafael Casemiro Pinto (CPF ***.901.697-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/K5TX6-HM7US-GJT8J-QHE7Z>

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

<https://assinador.onr.org.br/validate>