



2º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 6 (SEIS) SÉRIES, DA 53ª (QUINQUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “SI”, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (“Agente Fiduciário”), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais leis e regulamentação aplicáveis.

Sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”, e

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 29 de outubro de 2025, a **HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia, CEP 14096-570, inscrita no CNPJ sob o nº 54.635.552/0001-03 (“Devedora”), realizou a sua 2ª (segunda) emissão particular de notas comerciais, em 6 (seis) séries, para distribuição privada, regulada pelo “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão Particular de Notas Comerciais, em até 6 (Seis) Séries, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Privada, da Habiarte Barc Construtores Ltda.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais”);

(ii) a Emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta), 5ª (quinta) e 6ª (sexta) séries da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em até 6 (Seis) Séries, da 53ª (Quinquagésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Habiarte Barc Construtores Ltda.*”, celebrado, em 29 de outubro de 2025, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme aditado (“Termo de Securitização”);



(iii) em 01 de julho de 2026, foi realizada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na qual foram aprovadas, por unanimidade, as alterações abaixo descritas, conforme Ata de Assembleia Especial ("Ata de 01/07/26");

(iv) as Partes desejam, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização para refletir as deliberações aprovadas na Ata de 01/07/26;

RESOLVEM as Partes celebrar este "2º (Segundo) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 6 (Seis) Séries, da 53ª (Quinquagésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Habiarte Barc Construtores LTDA." ("Segundo Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Segundo Aditamento ao Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização.

2. DAS ALTERAÇÕES. Em decorrência do acima previsto, as Partes, neste ato, resolvem alterar o Termo de Securitização, para que passe a vigorar nos seguintes termos:

2.1. DA ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS: As Cláusulas 1.1 (Das Definições) do Termo de Securitização, que trata da "Ordem de Prioridade de Pagamentos", passa a vigorar com a seguinte redação, incluindo-se o novo item (xi), e renumerando-se o atual item (xi) para (xii):

“

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	<i>significa a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual devem ser aplicados, em um Mês de Apuração, os recursos transferidos para a Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis Cedidos (depositados na Conta Arrecadadora no Mês de Competência) e dos valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</i> <i>(i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;</i> <i>(ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto;</i> <i>(iii) pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas, se aplicável;</i> <i>(iv) pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda no respectivo mês, conforme aplicável;</i> <i>(v) pagamento de parcela(s) de Amortização Programada vencidas e não pagas, se aplicável;</i> <i>(vi) pagamento de parcela de Amortização Programada imediatamente vincenda, se aplicável no respectivo mês;</i>
---	---

	(vii) <i>Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, na hipótese prevista nos termos do item 9.1, (i) do Termo de Emissão de Notas Comerciais;</i> (viii) <i>Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, na hipótese de descumprimento de qualquer um dos Covenants, nos termos dos itens 9.1, (ii) e 9.1, (iii) do Termo de Emissão de Notas Comerciais;</i> (ix) <i>recomposição do Fundo de Despesas e de Reservas até o Valor do Fundo de Despesas e de Reservas, caso necessário;</i> (x) <i>Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, caso assim opte a Devedora; e</i> (xi) <i>retenção parcial ou total para o Fundo de Obras 2, mediante prévia solicitação da Devedora; e</i> (xii) <i>liberação dos valores líquidos após o cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos na Conta de Livre Movimentação da SPE Morada da Mata.</i>
--	--

(...):

2.2. DO FUNDO DE OBRAS 2: inclusão do item abaixo nas Cláusulas 1.1 (Das Definições) do Termo de Securitização:

“

“Fundo de Obras 2”	<i>significa o fundo de obras a ser constituído com os recursos decorrentes da retenção parcial ou total dos valores previstos no item (xi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos mediante prévia solicitação da Devedora.</i>
---------------------------	---

“Fundos”	<i>significa o Fundo de Despesas e Reservas, o Fundo de Obras e o Fundo de Obras 2, quando mencionados em conjunto.</i>
-----------------	---

(...)

“Valor de Liberação do Fundo de Obras 2”	significa o valor dos recursos que serão liberados do Fundo de Obras em um determinado mês, calculado da forma prevista no item 7.6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
---	--

(...)”.

Alteração da clausula 4.5 e 4.5.1, abaixo, com a inclusão do Fundo de Obras 2:

“

4.5. Fundo de Obras e Fundo de Obras 2. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI 2ª a 5ª Série serão integralmente retidos no Fundo de Obras, enquanto os recursos do Fundo de Obras 2 poderão ser retidos, de forma parcial ou total, dos valores previstos no item (xi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos mediante prévia solicitação da Devedora. Os recursos do Fundo de Obras e Fundo de Obras 2 serão e liberados conforme o operacional previsto para cada um deles no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.5.1. As retenções previstas nesta Cláusula 4.5 do Fundo de Obras serão realizadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, conforme por ela autorizado no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

(...)”.

2.3. DO PRAZO DE INTEGRALIZAÇÃO: A Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, que trata do “Prazo de Integralização dos CRI”, passa a vigorar com a seguinte redação em seus itens (iii), (iv) e (v):

“(…)”

(iii) CRI 3ª Série: até 31 de dezembro de 2029;

(iv) CRI 4ª Série: até 31 de dezembro de 2029;

(v) CRI 5ª Série: até 31 de dezembro de 2029;

(...)”.

3. RATIFICAÇÃO. Todas as disposições e Anexos do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Segundo Aditamento ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. ANEXOS. O Anexo A é parte integrante deste Primeiro Aditamento.

5. LEI APLICÁVEL. A constituição, a validade e interpretação deste Segundo Aditamento ao Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento.



6. FORO. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

7. ASSINATURAS ELETRÔNICAS. As Partes reconhecem e concordam expressamente que a assinatura eletrônica deste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, por meio de plataformas de assinaturas eletrônicas, com ou sem certificado digital pela ICP-Brasil, constitui forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Emissão digitalmente, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 01 de julho de 2026.



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Por: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

Por: Henrique Sangenetto Pinto

Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Por: Gabriel Takashi Maeda

Cargo: Procurador

Por: Rafael Toni

Cargo: Procurador



ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Segue nas próximas páginas)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 6 (SEIS) SÉRIES, DA 53ª (QUINQUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI ("**Agente Fiduciário**"), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 17**"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente como "**Parte**", firma o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pelas CCI (conforme definido abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta), 5ª (quinta) e 6ª (sexta) séries da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea a, da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), da Lei 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, o qual será regido pelos capítulos e seções a seguir.

[Continua na próxima página.]



CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente disposto de maneira diversa: (i) palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; (ii) o masculino incluirá o feminino, e o singular incluirá o plural; e (iii) referências a um determinado documento serão entendidas como referências a tal documento conforme alterado, aditado ou modificado de tempos em tempos.

[Continua na próxima página.]

“Adquirente”	significa cada adquirente de um ou mais Lotes, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Afiliadas”	significa qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora e/ou pelos Garantidores, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora e/ou dos Garantidores.
“Agente de Medição e Monitoramento”	significa a MIRANTE REALTY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, 11º andar, sala 1107, Jardim Santa Ângela, CEP 14020-525, inscrita no CNPJ sob o nº 38.147.524/0001-82.
“Agente Fiduciário”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, ou quem vier a substituí-la.
“Agente Liquidante”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, ou quem vier a substituí-la no exercício dessa função.
“Alienação Fiduciária de Imóvel”	significa a garantia real de alienação fiduciária que será outorgada sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, de titularidade da Devedora.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	significa a garantia real de alienação fiduciária outorgada sobre as Quotas Alienadas da SPE Morada da Mata e de Paulo, de titularidade da Devedora.
“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais”	significa a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, que deverá ser obrigatoriamente realizada pela Devedora nas hipóteses elencadas no item 9.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”	significa a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, que poderá ser realizada pela Devedora a qualquer momento, desde que observado o previsto no item 9.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

“Amortização Programada”	ressalvadas as hipóteses de Pagamento Antecipado, significa a amortização programada dos CRI, conforme os Cronogramas de Pagamentos.
“ANBIMA”	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	significam qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; (iii) fundos de investimentos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco; (iv) Fundos de Investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (v) Fundos de Investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (vi) operações compromissadas com liquidez diária.
“Assembleia Especial”	significa qualquer assembleia especial de Titulares de CRI a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo XIII deste Termo de Securitização.
“Atos Societários de Aprovação da Operação”	significa, quando mencionadas em conjunto, a Ata da Reunião de Sócios da Devedora e a Ata da Reunião de Sócios da SPE Morada da Mata.
“Ata da Reunião de Sócios da Devedora”	significa a ata da Reunião de Sócios da Devedora realizada em 27 de outubro de 2025, a ser arquivada na JUCESP, na qual foram deliberadas e aprovadas as condições da Emissão e da Oferta, bem como a outorga das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas e constituição dos Fundos.

“Ata da Reunião de Sócios da SPE Morada da Mata”	significa a ata da Reunião de Sócios da SPE Morada da Mata realizada em 27 de outubro de 2025, a ser arquivada na JUCESP, na qual foi deliberado e aprovado a outorga da Promessa Cessão Fiduciária.
“Atualização Monetária”	significa a atualização monetária das Notas Comerciais e dos CRI 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Série, calculada com base na variação positiva do IPCA.
“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, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
“Aval”	significa a garantia fidejussória de aval prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“SPE Morada da Mata”	significa a HB20 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Galileu Galilei, nº 1.800, conj. 20, Jardim Canadá, CEP 14020-620, inscrita no CNPJ sob o nº 18.687.120/0001-74.
“Avalistas”	significa, quando mencionados em conjunto, (i) JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS , brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Manuela (conforme definido abaixo), nascido em 12 de maio de 1978, portador da carteira de identidade (RG) nº 27.230.779 (SSP/SP), devidamente inscrito no CPF sob o nº 269.475.718-98, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Rubem Aloysio Monteiro Moreira, 106, Ed. Cidade de Paris, ap. 291, Morro do Ipê, CEP 14021-686; e (ii) PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão universal de bens

	com Maria (conforme definido abaixo), nascido em 28 de dezembro de 1948, portador da carteira de identidade (RG) nº 3.987.644 (SSP/SP), devidamente inscrito no CPF sob o nº 537.836.898-72, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Costábile Romano, 540, casa 27, Ribeirânia, CEP 14096-030.
“B3”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI de respectiva série.
“CCI”	significa as cédulas de crédito imobiliário, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, cada uma delas representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada uma das séries das Notas Comerciais, conforme descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Código Penal”	significa o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado.
“COFINS”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Conclusão das Obras”	significa o momento em que as obras do Empreendimento Imobiliário Alvo forem concluídas, na forma prevista no item 8.5 do

	Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Condições Precedentes Básicas”	significa as seguintes condições precedentes básicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI e, consequentemente, as Notas Comerciais de qualquer série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão de Notas Comerciais: (i) comprovação do protocolo do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária no competente cartório de registro de títulos e documentos; (ii) comprovação do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no competente cartório de registro de títulos e documentos; (iii) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a JUCESP, dos Atos Societários de Aprovação da Operação; (iv) obtenção pela Devedora de todas e quaisquer eventuais: (a) aprovações governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos Documentos da Operação; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será atestado por meio de <i>Legal Opinion</i>; (v) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada de todos os Documentos da Operação; (vi) emissão dos CRI; (vii) registro da Oferta dos CRI na CVM; (viii) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3; (ix) subscrição e integralização dos CRI em montante compatível com o valor das Notas Comerciais a ser integralizado;

	(x) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de <i>Due Diligence</i>, 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; (xi) recebimento, pela Securitizadora da <i>Legal Opinion</i>, cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI; (xii) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização deste Termo de Securitização; (xiii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora; (xiv) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; (xv) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização e a data da primeira integralização; (xvi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, às emitidas no âmbito da <i>Due Diligence</i> e as constantes dos Documentos da Operação, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;
--	---

	(xvii) obtenção pela Devedora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais Documentos da Operação junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora, exceto o registro dos Contratos das Garantias perante os competentes cartórios de registro, sendo suficiente, para a primeira integralização, a comprovação de seus protocolos para registro; (xviii) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora que possam afetar substancial e adversamente a sua situação econômica, reputacional e financeira; (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Devedora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora; (xx) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação; (xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora;
--	--

	(xxii) cumprimento pela Devedora, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora; (xxiii) cumprimento pela Devedora, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e
--	---

	(xxiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer outro Documento da Operação, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, incluindo seus eventuais anexos, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto.
“Condições Precedentes 1ª Série”	significa as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 1ª Série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização de tal série serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização: (i) o cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Básicas; e (ii) a subscrição de todos os CRI 1ª Série
“Condições Precedentes 2ª Série”	significa as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 2ª Série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização de tal série serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização: (i) a manutenção das Condições Precedentes Básicas; (ii) a constatação pela Securitizadora de que os <i>Covenants</i>, conforme aplicáveis, estejam atendidos, considerando-se o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização;

	(iii) a subscrição de todos os CRI 2º Série.
“Condições Precedentes 3ª Série”	significa as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 3ª Série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização de tal série serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização: (i) a manutenção das Condições Precedentes Básicas; (ii) a constatação pela Securitizadora de que os <i>Covenants</i>, conforme aplicáveis, estejam atendidos, considerando-se o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização; (iii) a subscrição de todos os CRI 3º Série; e (iv) o registro do Empreendimento Imobiliário Alvo na matrícula do Imóvel Morada da Mata e envio de evidência comprovando o lançamento do Empreendimento Imobiliário Alvo.
“Condições Precedentes 4ª Série”	significa as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 4ª Série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização de tal série serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização: (i) a manutenção das Condições Precedentes Básicas e das Condições Precedentes aplicáveis às séries anteriores; (ii) a constatação pela Securitizadora de que os <i>Covenants</i>, conforme aplicáveis, estejam atendidos, considerando-se o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização; (iii) a subscrição de todos os CRI 4ª Série.

“Condições Precedentes 5ª Série”	significa as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 5ª Série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização de tal série serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização: (i) a manutenção das Condições Precedentes Básicas e das Condições Precedentes aplicáveis às séries anteriores; (ii) a constatação pela Securitizadora de que os <i>Covenants</i>, conforme aplicáveis, estejam atendidos, considerando-se o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização; (iii) a subscrição de todos os CRI 5º Série.
“Condições Precedentes 6ª Série”	significa as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 6ª Série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização de tal série serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização: (i) a manutenção das Condições Precedentes Básicas e das Condições Precedentes aplicáveis às séries anteriores; (ii) a constatação pela Securitizadora de que os <i>Covenants</i>, conforme aplicáveis, estejam atendidos, considerando-se o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização; (iii) verificação da Conclusão das Obras; e (iv) maturidade e suficiência da carteira do Empreendimento Imobiliário Alvo, atestada pelo Agente de Medição e Monitoramento, a seu exclusivo critério.

“Condições Precedentes”	significa, quando mencionadas em conjunto, as Condições Precedentes Básicas, Condições Precedentes 1ª Série, Condições Precedentes 2ª Série, Condições Precedentes 3ª Série, Condições Precedentes 4ª Série, Condições Precedentes 5ª Série e Condições Precedentes 6ª Série.
“Conta Arrecadadora”	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98475-2, mantida na agência nº 0393 do Banco Itaú (341), na qual serão depositados os Recebíveis, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária.
“Conta Centralizadora”	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98476-0, mantida na agência nº 0393 do Banco Itaú (341), vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão destinados os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários.
“Conta de Liquidação”	significa a conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente Liquidante (Código 310), de nº 21362-7, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
“Conta de Livre Movimentação da Devedora”	significa a conta corrente de titularidade da Devedora nº 145150-2, mantida na agência nº 3376-6 do Banco Bradesco S.A. (237).
“Conta de Livre Movimentação da SPE Morada da Mata”	significa a conta corrente de titularidade da SPE Morada da Mata nº 2021-4, mantida na agência nº 3376-6 do Banco Bradesco S.A. (237).

“Contrador 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 Securitizadora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”	significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , que será celebrado entre a Devedora, na qualidade de titular e fiduciante do Imóvel Alienado Fiduciariamente, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, observado os termos do item 7.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Devedora e Paulo, na qualidade de titulares e fiduciantes das Quotas Alienadas, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
“Contrato de Monitoramento”	significa o <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária”</i> , celebrado entre o Agente de Medição e Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.
“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária”	significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a SPE Villa Flora e a SPE Monte Belo, na qualidade de titulares e fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária.

“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) o instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de Venda e Compra”	significa os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumentos competentes utilizados para a venda ou promessa de venda, de cada um dos Lotes, celebrados entre a SPE Morada da Mata e os respectivos Adquirentes dos Lotes, conforme devidamente descritos no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária, os quais constituirão os Recebíveis.
“Controle” e “Controlada”	têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Convenção Anticorrupção”	significa 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.
“Covenants”	significa, quando mencionados em conjunto, a Razão de Garantia Total 1, a Razão de Garantia Total 2 e a Razão do Saldo Devedor da Carteira.
“CPF”	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.

“Créditos do Patrimônio Separado”	significa: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo os Fundos) e os Recebíveis Cedidos depositados na Conta Arrecadadora; (iii) as Garantias; e (iv) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável.
“Créditos Imobiliários”	significa, quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários 1ª Série, Créditos Imobiliários 2ª Série, Créditos Imobiliários 3ª Série, Créditos Imobiliários 4ª Série, Créditos Imobiliários 5ª Série e os Créditos Imobiliários 6ª Série, todos decorrentes do presente instrumento, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do presente instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no presente instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do presente instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
“Créditos Imobiliários 1ª Série”	significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 1ª Série, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514, e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada;
“Créditos Imobiliários 2ª Série”	significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 2ª Série, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514, e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada;
“Créditos Imobiliários 3ª Série”	significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 3ª Série, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514, e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada;
“Créditos Imobiliários 4ª Série”	significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 4ª Série, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514, e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada;

“Créditos Imobiliários 5ª Série”	significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 5ª Série, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514, e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada;
“Créditos Imobiliários 6ª Série”	significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 6ª Série, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514, e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada;
“CRI”	significa, quando mencionados em conjunto, os CRI 1ª Série, CRI 2ª Série, CRI 3ª Série, CRI 4ª Série, CRI 5ª Série e os CRI 6ª Série, todos pertencentes à 53ª (quinquagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;
“CRI 1ª Série”	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora.
“CRI 2ª Série”	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora.
“CRI 3ª Série”	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora.
“CRI 4ª Série”	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) série da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora.
“CRI 5ª Série”	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª (quinta) série da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora.
“CRI 6ª Série”	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 6ª (sexta) série da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora.

“CRI em Circulação”	significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados pelos Titulares de CRI, excluídos os CRI que a Securitizadora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Securitizadora, à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Securitizadora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cotistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.
“Cronograma de Destinação”	significa o cronograma de destinação indicativo dos recursos pela Devedora, obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, na construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário Alvo, conforme estipulado no Anexo XI deste Termo de Securitização.
“Cronograma de Pagamentos”	significa os cronogramas de pagamentos de cada série das Notas Comerciais e dos CRI estipulados no Anexo IV deste Termo de Securitização, que estabelecem as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da Remuneração assumidas pela Devedora.
“CSLL”	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	significa (i) dia 6 (seis) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 6 (seis) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último”.
“Data de Emissão das Notas Comerciais”	significa a data de emissão das Notas Comerciais e dos CRI, 29 de outubro de 2025.
“Data de Emissão”	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 29 de outubro de 2025.

“Data de Início da Rentabilidade”	significa, a data de início de rentabilidade das Notas Comerciais de uma determinada série, que será, para todos os fins e efeitos legais, a Data da Primeira Integralização da referida série.
“Data da Primeira Integralização”	significa a data da primeira integralização de uma determinada série.
“Data de Integralização”	significa cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI, com o depósito dos respectivos recursos na Conta Centralizadora. As Notas Comerciais serão consideradas integralizadas na mesma data de integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”	significa cada uma das datas de pagamento estipuladas nos Cronogramas de Pagamentos presentes no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.
“Data de Vencimento dos CRI”	significa uma data de vencimento dos CRI de qualquer série, quando mencionada indistintamente.
“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”	significa a data de vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja, 11 de novembro de 2030, conforme previsto no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.
“Data de Vencimento dos CRI 2ª a 6ª Série”	significa a data de vencimento dos CRI 2ª a 6ª Série, qual seja, 12 de novembro de 2035, conforme previsto no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.
“Despesas da Operação”	significa todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Despesas Extraordinárias”	significa as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo V ao presente Termo de Securitização.
“Despesas Iniciais”	significa as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo V ao presente Termo de Securitização.

“Despesas Recorrentes”	significa as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo V ao presente Termo de Securitização.
“Destinação dos Recursos”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
“Devedora”	significa a HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia, CEP 14096-570, inscrita no CNPJ sob o nº 54.635.552/0001-03.
“Dia Útil”	significa, para os fins da Operação, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

“Documentos da Operação”	significa os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) os Contratos de Garantia; (iv) este Termo de Securitização; (v) os Boletins de Subscrição das Notas Comerciais; (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI; (vii) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados; (viii) as atas das assembleias especiais de Titulares de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins das referidas assembleias especiais; e (ix) quaisquer documentos vinculados aos documentos acima mencionados.
“Documentos Comprobatórios”	significa todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Recebíveis Cedidos, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, os respectivos Contratos de Venda e Compra.
“Documentos de Destinação”	significa os relatórios de medição de obras elaborados pelos técnicos responsáveis pelo Empreendimento Imobiliário Alvo, acompanhados de 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, bem como atos societários, comprovantes, e cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário Alvo do respectivo semestre.

“Due Diligence”	significa a auditoria jurídica realizada pelos assessores legais da Operação, de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado.
“Efeito Adverso Relevante”	significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora e/ou sobre a Securitizadora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, operacional, jurídica, bem como os negócios e a reputação da Devedora e/ou da Securitizadora, e, adicionalmente, que prejudique ou possa prejudicar a capacidade da Devedora e/ou da Securitizadora de cumprir com suas obrigações financeiras decorrentes dos Documentos da Operação.
“Emissão das Notas Comerciais”	significa a emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Emissão dos CRI”	significa a emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.
“Emissão”	significa, quando mencionadas genericamente, a Emissão dos CRI e a Emissão das Notas Comerciais, constituindo partes da Operação.
“Empreendimento Imobiliário Alvo”	significa o empreendimento imobiliário denominado “ <i>Morada da Mata</i> ”, desenvolvido pela Devedora no Imóvel Morada da Mata, destinado a uso residencial, a ser construído no Imóvel Morada da Mata para os quais os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados, de acordo com o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

“Encargos Moratórios”	significa os valores equivalentes a, sem prejuízo da Remuneração dos CRI: (i) multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii) a seguir; (ii) juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, o que inclui, mas sem limitação, aquelas vinculadas à contratação de advogado, observado o disposto na Cláusula 8.5 abaixo. A Securitizadora 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.
“Escriturador dos CRI”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador dos CRI, ou quem vier a substituí-la
“Espelho de Vendas”	significa o sistema interno ou relatórios da Devedora, acessado ou recebido pelo Agente de Medição e Monitoramento, utilizado para o acompanhamento de vendas e cobrança com dados que reflitam todos os detalhes sobre as vendas dos Lotes, incluindo, mas não apenas, valores, partes, datas e condições das vendas, bem como realização de baixas, emissão de boletos, e demais medidas de gestão dos Lotes comercializados.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 abaixo.
“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 abaixo.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	significa, quando mencionados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático.
“FCPA”	significa a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977.
“Fundo de Despesas e de Reservas”	significa o fundo mantido na Conta Centralizadora, no Valor do Fundo de Despesas e de Reservas, constituído por meio do desconto sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI 1ª Série, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para (i) cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; e (ii) garantir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as despesas do Patrimônio Separado e as parcelas de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI preferencialmente, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora.
“Fundo de Obras”	significa o fundo de obras a ser constituído com os recursos decorrentes da integralização dos CRI 2ª a 5ª Série, cujos recursos serão liberados à Devedora, mensalmente, após conferência do andamento das obras dos Empreendimento Imobiliário Alvo, conforme for verificado, a exclusivo critério do Agente de Medição e Monitoramento, com base no Relatório de Medição.

“Fundo de Obras 2”	significa o fundo de obras a ser constituído com os recursos decorrentes da retenção parcial ou total dos valores previstos no item (xi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos mediante prévia solicitação da Devedora.
“Fundos”	significa o Fundo de Despesas e Reservas, o Fundo de Obras e o Fundo de Obras 2, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	significa, quando mencionados em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas (iv) a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) os Fundos; e (vi) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	significa, quando mencionados em conjunto: (i) os Avalistas; (ii) a SPE Morada da Mata, na qualidade de fiduciante dos Recebíveis Cedidos no âmbito da Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Devedora, na qualidade de fiduciante do Imóvel Alienado Fiduciariamente e de parte das Quotas Alienadas, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária de Quotas, respectivamente; (iv) Paulo, na qualidade de fiduciante de parte das Quotas Alienadas, no âmbito da Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações

	Garantidas.
“IBGE”	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóveis”	significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, o Imóvel Morada da Mata e o Imóvel Alienado Fiduciariamente.
“Imóvel Morada da Mata”	significa imóvel objeto da matrícula nº 122.476, registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP, local em que será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário Alvo.
“Imóvel Alienado Fiduciariamente”	significa o imóvel objeto da matrícula nº 199.805, registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob o qual será outorgada a Alienação Fiduciária de Imóvel, observado os termos do item 7.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Investidores Profissionais”	significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores”	significa os Investidores Profissionais.
“IOF/Câmbio”	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado e divulgado pelo IBGE.
“IRPJ”	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“JUCESP”	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Legal Opinion”	significa o parecer legal preparado pelos assessores legais da Operação contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	significa o, quando mencionados em conjunto: (i) a Lei 12.846;
	(ii) a Lei 9.613; (iii) a Lei 8.666; (iv) a Lei 8.429; (v) a Lei 8.137; (vi) a Lei 7.492; (vii) a Lei 6.385; (viii) o Decreto 8.420; (ix) o Decreto 5.687; (x) o Código Penal; (xi) as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) o <i>FCPA</i> ; (xiii) o <i>UKBA</i> ; e (xiv) a Convenção Anticorrupção.

“Legislação Socioambiental”	significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue;
“Lei 11.033”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 14.195”	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Lei 14.430”	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Lei 8.981”	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.514”	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel”	significa a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, que será realizada quando for atestada a Conclusão das Obras do Empreendimento Imobiliário Alvo, nos termos do item 7.4.2 abaixo.
“Lotes”	significa os lotes pertencentes ao Empreendimento Imobiliário Alvo, que serão comercializados por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba os lotes que (i) já foram comercializados; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes.

“Medição de Obra”	significa o acompanhamento da evolução das obras do Empreendimento Imobiliário Alvo, a ser realizado pelo Agente de Medição e Monitoramento, nos termos do item 7.5.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Mês de Apuração”	significa o mês da Data de Apuração.
“Mês de Competência”	significa o mês imediatamente anterior ao Mês de Apuração.
“Montante Mínimo”	significa o montante mínimo de CRI que deverá ser colocado no âmbito de cada uma das Ofertas dos, observado que será admitida a sua distribuição parcial, que corresponde a R\$ 1.000 (mil reais).
“Multa por Pré-pagamento”	tem o significado que lhe é dado na Cláusula 7.1.1.1.
“Obrigações Garantidas”	significa, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e de quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas

	Comerciais ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	significa, quando mencionadas em conjunto, a Oferta 1ª Série, Oferta 2ª Série, Oferta 3ª Série, Oferta 4ª Série, Oferta 5ª Série e a Oferta 6ª Série.
“Oferta 1ª Série”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI 1ª Série, realizada sob o rito de registro automático da Resolução da CVM 160, bem como nos termos da Resolução CVM 60, Lei 14.430, Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais aplicáveis.
“Oferta 2ª Série”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI 2ª Série, realizada sob o rito de registro automático da Resolução da CVM 160, bem como nos termos da Resolução CVM 60, Lei 14.430, Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais aplicáveis.
“Oferta 3ª Série”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI 3ª Série, realizada sob o rito de registro automático da Resolução da CVM 160, bem como nos termos da Resolução CVM 60, Lei 14.430, Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais aplicáveis.

“Oferta 4ª Série”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI 4ª Série, realizada sob o rito de registro automático da Resolução da CVM 160, bem como nos termos da Resolução CVM 60, Lei 14.430, Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais aplicáveis.
“Oferta 5ª Série”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI 5ª Série, realizada sob o rito de registro automático da Resolução da CVM 160, bem como nos termos da Resolução CVM 60, Lei 14.430, Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais aplicáveis.
“Oferta 6ª Série”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI 6ª Série, realizada sob o rito de registro automático da Resolução da CVM 160, bem como nos termos da Resolução CVM 60, Lei 14.430, Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais aplicáveis.
“Ônus Imóvel”	significa a alienação fiduciária previamente constituída sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme R.5 de sua matrícula, a qual deverá ser liberada anteriormente à constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme disposto no item 7.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Operação”	significa a operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários são vinculados como lastro, na forma prevista deste Termo de Securitização.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	significa a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual devem ser aplicados, em um Mês de Apuração, os recursos transferidos para a Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis Cedidos (depositados na Conta Arrecadadora no Mês de Competência) e dos valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas, se aplicável; (iv) pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda no respectivo mês, conforme aplicável; (v) pagamento de parcela(s) de Amortização Programada vencidas e não pagas, se aplicável; (vi) pagamento de parcela de Amortização Programada imediatamente vincenda, se aplicável no respectivo mês;
---	---

	(vii) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, na hipótese prevista nos termos do item 9.1, (i) do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (viii) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, na hipótese de descumprimento de qualquer um dos <i>Covenants</i>, nos termos dos itens 9.1, (ii) e 9.1, (iii) do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ix) recomposição do Fundo de Despesas e de Reservas até o Valor do Fundo de Despesas e de Reservas, caso necessário; (x) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, caso assim opte a Devedora; (xi) retenção parcial ou total para o Fundo de Obras 2, mediante prévia solicitação da Devedora; e (xii) liberação dos valores líquidos após o cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos na Conta de Livre Movimentação da SPE Morada da Mata.
--	---

“Parte Relacionada”	significa qualquer pessoa, ou um membro próximo de sua família, que, direta ou indiretamente (i) tiver o controle pleno ou compartilhado da Devedora e/ou dos Garantidores; (ii) tiver influência significativa sobre a Devedora e/ou sobre os Garantidores; e/ou (iii) for membro do pessoal chave da administração da Devedora e/ou dos Garantidores. Ademais, será considerada parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (a) entidade e Devedora são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (b) entidade é controlada em conjunto (<i>joint venture</i>) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (c) 2 (duas) entidades estão sob o controle conjunto (<i>joint ventures</i>) de uma terceira entidade; (d) uma entidade está sob o controle conjunto (<i>joint venture</i>) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; (e) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Devedora, dos Garantidores e da entidade; (f) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada no item (i); (g) uma pessoa identificada no item (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de controladora da entidade).
-----------------------------------	---

“Patrimônio Separado”	significa o patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários e Notas Comerciais; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Conta Arrecadadora; e (v) quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, incluindo os montantes dos Fundos.
“Período de Capitalização”	significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data da Primeira Integralização dos CRI no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
“Pessoa”	significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, <i>trust</i>, <i>joint venture</i>, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.
“PIS”	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.

“PMT”	significa uma parcela de pagamento de Amortização Programada e/ou uma parcela da Remuneração, na respectiva Data de Pagamento, conforme previstas no Cronograma de Pagamentos do Anexo IV a este Termo de Securitização.
“Preço de Integralização dos CRI”	significa o preço de integralização dos CRI, equivalente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização, para os CRI que venham a ser integralizados em data posterior à Data da Primeira Integralização da respectiva série.
“Prêmio”	significa o prêmio de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.
“Promessa de Cessão Fiduciária”	significa a promessa de cessão fiduciária a ser constituída sobre os Recebíveis Cedidos, pela SPE Morada da Mata, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária.
“Público-Alvo da Oferta”	significa o público-alvo de cada uma das Ofertas, ao qual as séries do CRI serão distribuídas publicamente no âmbito das Ofertas, qual seja, os Investidores.
“Quotas Alienadas”	significa (i) as 472.913 (quatrocentos e setenta e duas mil novecentas e treze) quotas, com valor unitário de R\$ 1 (um real), que representam 83,1956% (oitenta e três inteiros e mil novecentos e cinquenta seis décimos de milésimos por cento) do capital social da SPE Morada da Mata, as quais são de titularidade da Devedora; e (ii) a única quota, com valor unitário de R\$ 1 (um real), que representa 0,0002% (dois décimos de milésimos por cento) do capital social da SPE Morada da Mata, a qual é de titularidade de Paulo, que serão objeto da Alienação Fiduciária de Quotas.

“Razões de Garantia Total”	significa, quando mencionadas em conjunto e indistintamente, a Razão de Garantia Total 1 e a Razão de Garantia Total 2.
“Razão de Garantia Total 1”	significa a razão calculada na forma da seguinte fórmula, que deverá ser atendida pela Devedora a todo tempo, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas: $RGT_1 = \frac{R_{VP} + (80\% \text{ Estoque} \times 55\%)}{SD_{CRI} - FDR} \geq 130\%$ Onde: RGT₁ = Razão de Garantia Total 1. R_{VP}: soma total dos Recebíveis Cedidos Elegíveis trazidos a valor presente pela taxa de juros dos Contratos de Venda e Compra celebrados entre a SPE Morada da Mata e os Adquirentes no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração. Estoque: significa a seguinte fórmula abaixo: $\text{Estoque} = V_M \times M_t$ Onde: V_M: valor médio do preço do m² dos últimos 5 (cinco) Lotes vendidos do Empreendimento Imobiliário Alvo até o último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração. Para fins de cálculo do m² de vendas, antes do lançamento do Empreendimento Imobiliário Alvo ou até a comercialização de 5 (cinco) lotes, será considerado o valor de R\$ 1.150 por m² para os Lotes; e M_t: metragem total dos Lotes em estoque do Empreendimento Imobiliário Alvo, disponíveis para comercialização no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração. SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI no Mês de Apuração, considerando

	inclusive a amortização de principal prevista no mês. FDR = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Despesas e de Reservas, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração
“Razão de Garantia Total 2”	significa a razão calculada na forma da seguinte fórmula, que deverá ser atendida pela Devedora até que seja atestada a Conclusão das Obras do Empreendimento Imobiliário Alvo: $RGT_2 = \frac{R_{VP} + (80\% \text{ Estoque} \times 55\%) + 70\% I_m}{SD_{CRI} - FDR} \geq 150\%$ Onde: RGT₂ = Razão de Garantia Total 2. R_{VP}: soma total dos Recebíveis Cedidos Elegíveis trazidos a valor presente pela taxa de juros dos Contratos de Venda e Compra celebrados entre a SPE Morada da Mata e os Adquirentes no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração. Estoque: significa a seguinte fórmula abaixo: $\text{Estoque} = V_M \times M_t$ Onde: V_M: valor médio do preço do m² dos últimos 5 (cinco) Lotes vendidos do Empreendimento Imobiliário Alvo até o último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração. Para fins de cálculo do m² de vendas, antes do lançamento do Empreendimento Imobiliário Alvo ou até a comercialização de 5 (cinco) lotes, será considerado o valor de R\$ 1.150 por m² para os Lotes; e M_t: metragem total dos Lotes em estoque do Empreendimento Imobiliário Alvo, disponíveis para comercialização no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração. I_m = valor do terreno do Imóvel Alienado Fiduciariamente. Avaliado em

	R\$ 35.603.832 (trinta e cinco milhões seiscientos e três mil oitocentos e trinta e dois reais). SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI no Mês de Apuração, considerando inclusive a amortização de principal prevista no mês. FDR = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Despesas e de Reservas, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração.
“Razão do Saldo Devedor da Carteira”	significa a razão calculada na forma da seguinte fórmula, que deverá ser atendida pela Devedora a partir do momento em que for verificada a Conclusão das Obras do Empreendimento Imobiliário Alvo até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas: $RSD = \frac{R_{VP}}{SD_{CRI} - FDR} \geq 130\%$ Onde: RSD = Razão do Saldo Devedor da Carteira. R_{VP}: soma total dos Recebíveis Cedidos Elegíveis trazidos a valor presente pela taxa de juros dos Contratos de Venda e Compra celebrados entre a SPE Morada da Mata e os Adquirentes no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração. SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI no Mês de Apuração, considerando

	inclusive a amortização de principal prevista no mês. FDR = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Despesas e de Reservas, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração.
“Recebíveis Cedidos Elegíveis”	significa os Recebíveis Cedidos que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme verificados pelo Agente de Medição e Monitoramento: (i) oriundos de Contratos de Venda e Compra que não tenham mais de 4 (quatro) parcelas vencidas, conforme apontado no Relatório de Monitoramento; (ii) oriundos do Empreendimento Imobiliário Alvo; e (iii) ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado e apresentado ao Agente de Medição e Monitoramento.
“Recebíveis Cedidos”	significa 55% (cinquenta e cinco) por cento dos Recebíveis.
“Recebíveis”	significa os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra a serem celebrados que compreendem o pagamento do preço de aquisição dos Lotes a serem comercializados pela SPE Morada da Mata aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, na porcentagem ora prevista, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.

“Regime Fiduciário”	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.
“Relatório de Medição”	significa o relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento Imobiliário Alvo, informando, inclusive o avanço das obras em relação ao cronograma físico-financeiro, os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, e os valores para liberação do Fundo de Obras, que será elaborado, mensalmente, pelo Agente de Medição e Monitoramento, com base nas informações enviadas pela empresa de engenharia contratada diretamente pela Devedora, e enviado para Securitizadora, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento dessas informações.
“Relatório de Monitoramento”	significa o relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Medição e Monitoramento à Securitizadora, até o dia 6 (seis) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 6 (seis) coincidir com Dia não Útil, e que conterá as informações complementares necessárias para a verificação dos <i>Covenants</i> , nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Relatório Semestral”	significa o relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, na forma do Anexo VI a este instrumento, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
“Remuneração”	significa a remuneração dos CRI, paga de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no Anexo IV, calculada conforme o item 5.2 abaixo.
“Representantes”	significa as sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.

“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”	tem o significado atribuído na Cláusula 8.1 abaixo.
“Resgate Antecipado dos CRI”	tem o significado que lhe é dado na Cláusula 7.1;
“Resolução 4.373”	significa a Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 80”	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“RFB”	significa Receita Federal do Brasil.
“Taxa de Administração”	significa, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a remuneração pela prestação dos serviços de administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora.

“Taxa de Distribuição”	significa, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a remuneração pela prestação dos serviços de distribuição dos CRI no âmbito da Oferta pela Securitizadora.
“Taxa de Emissão”	significa, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI pela Securitizadora.
“Taxa Substitutiva”	significa, no contexto de um Período de Ausência do IPCA, o novo parâmetro a ser aplicado em substituição ao IPCA, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.
“Termo de Securitização”	significa o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em até 6 (Seis) Séries, da 53ª (Quinquagésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Habiarte Barc Construtores Ltda.”</i> .
“Titulares de CRI”	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
“Taxa DI”	significa as taxas médias diárias dos DI <i>over extra grupo</i> - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
“UKBA”	significa a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010.

“Valor de Corte”	significa o valor de R\$ 2.000.000 (dois milhões de reais) , atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da data de assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais (ou valor equivalente em outra moeda corrente).
“Valor de Liberação do Fundo de Obras”	significa o valor dos recursos que serão liberados do Fundo de Obras em um determinado mês, calculado da forma prevista no item 7.5.4.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Valor de Liberação do Fundo de Obras 2”	significa o valor dos recursos que serão liberados do Fundo de Obras em um determinado mês, calculado da forma prevista no item 7.6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Valor do Fundo de Despesas e de Reservas”	significa o valor do Fundo de Despesas e de Reservas que deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente, no mínimo, a R\$ 300.000 (trezentos mil reais).
“Valor Médio da PMT”	significa o valor correspondente à média das 12 (doze) próximas parcelas de pagamento de Amortização Programada e Remuneração dos CRI.
“Valor Nominal Unitário”	significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R\$ 1.000 (mil reais), na Data de Emissão.
“Valor Total da Emissão”	significa o valor total da emissão de CRI de R\$ 47.250.000 (quarenta e sete milhões duzentos e cinquenta mil reais)

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.



1.1.2. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substituí-las.

1.1.3. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a capítulos, seções, adendos e anexos estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização 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.

1.1.5. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições das Notas Comerciais aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

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

1.3. Aprovação Societária da Securitizadora. A Emissão foi aprovada, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Securitizadora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Jucesp em 19 de junho de 2023 sob nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do estatuto social da Securitizadora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Securitizadora até o limite de R\$10.000.000.000 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos



quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas nos Atos Societários de Aprovação da Operação, cujas atas serão arquivadas na JUCESP.

1.5. Aprovações Societárias da SPE Morada da Mata. A outorga da garantia de Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis de titularidade da SPE Morada da Mata, foram por ela aprovadas na Ata de Reunião de Sócios da SPE Morada da Mata.

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 47.250.000 (quarenta e sete milhões duzentos e cinquenta mil reais). Os direitos creditórios vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 22, XII, da Lei 14.430, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1 acima, os Créditos Imobiliários, decorrentes das CCI:

- (i) constituem o Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e



(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2.1 Os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.2. Registro na B3. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

2.3. Oferta Pública. Os CRI serão objeto de oferta pública no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430, da e Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e deste Termo de Securitização.

2.4. Código ANBIMA. Esta oferta está sujeita ao Código ANBIMA, nos termos de seu artigo 2º e deverá ser registrada na entidade autorreguladora conforme o disposto no artigo 19 do Código ANBIMA e nos artigos 15 e seguintes das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.5. Declarações.

2.5.1. Inexistência de Conflito de Interesses. Em atendimento ao artigo 11, inciso III, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo II do presente Termo de Securitização.

2.5.2. Custodiante. Em atendimento aos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, é apresentada declaração emitida pelo Custodiante atestando que foi entregue, para sua custódia, na qualidade de responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários: (i) uma via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) uma via digital da Escritura de Emissão das CCI; e (iii) uma via digital do Termo de Securitização, na forma do Anexo VII do presente Termo de Securitização..

2.5.3. Instituição de Regime Fiduciário. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo III do presente Termo de



Securitização, a declaração emitida pela Securitizadora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

2.5.4. Distribuição Parcial. Em atendimento aos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, é apresentada, no Anexo VIII do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Securitizadora admitindo a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo.

2.5.5. Veracidade e Registro. Em atendimento aos artigos 24 e artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160 e ao artigo 44 da Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo IX do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Securitizadora, reconhecendo que (i) assegurou a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de Securitização; (ii) 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 Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iii) seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

2.6. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são oriundos da emissão das Notas Comerciais em favor da Securitizadora, e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista no Capítulo X abaixo, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização.

2.6.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.6.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931.

2.7. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição da totalidade das Notas Comerciais.

2.7.1. A dívida representada pelas Notas Comerciais somente se tornará exigível a partir da primeira integralização das Notas Comerciais, a qual, por sua vez, está condicionada à primeira integralização dos CRI.



2.8. Lastro dos CRI. As Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características principais estão listadas no Anexo I deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, têm o valor total de R\$ 47.250.000 (quarenta e sete milhões duzentos e cinquenta mil reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pelo Capítulo XI abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

2.8.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora manterá os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Capítulo XI abaixo.

2.8.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, a Securitizadora deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.9. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.9.1. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora, todos e quaisquer recursos a eles relativos são expressamente vinculados ao CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora:

- (i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) manter-se-ão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;



- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos e despesas da Emissão, nos termos das Notas Comerciais e do Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;
- (iv) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.9.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.10. Custódia. A via digital da Escritura de Emissão de CCI, uma via digital deste Termo de Securitização, bem como uma via digital de eventuais Documentos Comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, se houver, deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será o fiel depositário contratado, nos termos do contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Securitizadora, pela remuneração ali prevista, a ser arcada pela Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos e realizar a verificação do lastro dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização.

2.10.1. O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital da Escritura de Emissão de CCI. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, quando os



referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

2.10.2. A atuação do Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do lastro 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.

2.10.3. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, os quais correspondem àqueles que a Securitizadora e o Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais, representadas pelas CCI.

2.10.4. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.11. Características dos Créditos Imobiliários. Os direitos creditórios, representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas neste Capítulo 2.

2.12. Classificação ANBIMA: Conforme classificação da ANBIMA, os CRI são classificados da seguinte forma:

- (i) categoria: residencial;
- (ii) concentração: concentrado;
- (iii) tipo de segmento: loteamento;



- (iv) tipo de contrato com lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida;
- (v) revolvência: sem revolvência; e
- (vi) existência de crédito não performado: não.

2.12.1. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CAPÍTULO III – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão emitidos em 6 (seis) séries e possuem as seguintes características:

- (i) Emissão. Esta é 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora.
- (ii) Séries: A Emissão será realizada em 6 (seis) séries.
- (iii) Quantidade de CRI. Serão emitidos:
 - (a) 17.250 (dezessete mil duzentos e cinquenta) CRI 1ª Série, que representam na Data de Emissão, R\$ 17.250.000 (dezessete milhões duzentos e cinquenta mil reais);
 - (b) 3.000 (três mil) CRI 2ª Série, que representam na Data de Emissão, R\$ 3.000.000 (três milhões de reais);
 - (c) 7.000 (sete mil) CRI 3ª Série, que representam na Data de Emissão, R\$ 7.000.000 (sete milhões de reais);
 - (d) 5.000 (cinco mil) CRI 4ª Série, que representam na Data de Emissão, R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais);
 - (e) 5.000 (cinco mil) CRI 5ª Série, que representam na Data de Emissão, R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais); e
 - (f) 10.000 (dez mil) CRI 6ª Série, que representam na Data de Emissão, R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais).



- (iv) Quantidade de Patrimônios Separados. nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão. O Valor Total da Emissão é de R\$ 47.250.000 (quarenta e sete milhões duzentos e cinquenta reais).
- (vi) Valor Nominal Unitário. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais), na Data de Emissão.
- (vii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 29 de outubro de 2025.
- (viii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (ix) Data de Vencimento dos CRI. A data de vencimento dos CRI 1ª Série será 11 de novembro de 2030 e dos CRI 2ª a 6ª Série será 12 de novembro de 2035.
- (x) Prazo Total dos CRI. Os CRI 1ª Série terão prazo de 1.839 (mil oitocentos e trinta e nove) dias e os CRI 2ª a 6ª Série terão prazo de 3.666 (três mil seiscentos e sessenta e seis) dias, contados da Data de Emissão.
- (xi) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª a 6ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA;
- (xii) Remuneração dos CRI. Os CRI 1ª Série farão jus a juros remuneratórios, correspondente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Integralização dos CRI 1ª Série. Os CRI 2ª a 6ª Série, por sua vez, farão jus a juros remuneratórios, correspondente a 11,90% (onze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitários Atualizados dos CRI 2ª a 6ª Série e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Integralização dos CRI 2ª a 6ª Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª a 6ª Série imediatamente anterior. A Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas nos cronogramas presentes no Anexo IV a este Termo de Securitização.

(xiii) Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nas datas previstas nos cronogramas presentes no Anexo IV a este Termo de Securitização.

(xiv) Regime Fiduciário. Conforme previsto no Capítulo XI abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários, bem como as Garantias, os Fundos, a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora, que são segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição de Regime Fiduciário, sendo certo que transitarão pela Conta Arrecadadora recursos de terceiros correspondentes a 45% (quarenta e cinco por cento) dos Recebíveis, os quais não integram o Patrimônio Separado.

(xv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

(xvi) Garantia Flutuante. Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.

(xvii) Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, as Notas Comerciais gozarão de garantia fidejussória de Aval, prestada pelos Avalistas em favor da Securitizadora, e das garantias reais de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação



Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária, outorgadas pelos Garantidores em favor da Securitizadora. Além disso, a Devedora se comprometeu a constituir e manter os Fundos.

(xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xix) Encargos Moratórios. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, são devidos aos Titulares de CRI os valores equivalentes a, sem prejuízo da Remuneração dos CRI: (i) multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii) a seguir; (ii) juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, o que inclui, mas sem limitação, aquelas vinculadas à contratação de advogado, os quais são repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora,   Securitizadora. A Securitizadora 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.

(xx) Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural. São reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, são considerados como 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 custodiados eletronicamente na B3.

(xxi) Local de Pagamento. os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, são efetuados pela Devedora nas respectivas datas de vencimento, na Conta Centralizadora.



(xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos. 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pela Securitizadora pontualmente, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

(xxiii) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(xxiv) Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de pagamentos constante na Cláusula 11.9 abaixo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias.

(xxv) Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares.

(xxvi) Repactuação. Não haverá repactuação programada dos CRI.



(xxvii) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating aos CRI.

(xxviii) Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRLSECCRI3K6.

(xxix) Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRLSECCRI3L4.

(xxx) Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRLSECCRI3M2.

(xxxi) Código ISIN dos CRI 4ª Série: BRLSECCRI3N0.

(xxxii) Código ISIN dos CRI 5ª Série: BRLSECCRI3O8.

(xxxiii) Código ISIN dos CRI 6ª Série: BRLSECCRI3P5.

(xxxiv) Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

(xxxv) Revolvência: Não haverá.

(xxxvi) Distribuição parcial: Será admitida a colocação parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo.

Distribuição dos CRI

3.2. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Cada uma das Ofertas será conduzida pela Securitizadora, que atuará na distribuição dos CRI nos termos do art. 49 da Resolução CVM 60, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta. Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito das Ofertas, observado o Montante Mínimo.

3.2.1. Observado o Montante Mínimo caso os CRI não sejam totalmente subscritos dentro do Período de Distribuição das Ofertas dos CRI, estes deverão ser cancelados pela Securitizadora, momento em que será celebrado aditamento a este Termo de



Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

3.3. Prospecto e Documento de Aceitação da Oferta. 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.

3.3.1. Não obstante, os Investidores, ao adquirirem os CRI, deverão assinar o Boletim de Subscrição.

3.4. Irrevogabilidade das Ofertas. As Ofertas de cada uma das séries são irrevogáveis.

3.5. Publicidade da Oferta. Após o início de cada uma das Ofertas, é permitido à Securitizadora e à Cedente dar ampla publicidade à referida Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.6. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores de cada Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro da respectiva Oferta na CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

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

3.7. Subscrição e Integralização dos CRI. Iniciada a distribuição dos CRI, os investidores que aceitarem a respectiva Oferta deverão formalizar o respectivo Boletim de Subscrição, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a sua assinatura, e será efetuada conforme disposto nos respectivos Boletins de Subscrição.



3.8. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

3.9. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, observada a aplicação do referido prazo de maneira distinta para cada uma das eventuais Ofertas que vierem a ser iniciadas nos termos da Cláusula 3.6 (i) acima.

3.10. Liquidação Financeira. A liquidação financeira de cada Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização da respectiva série do CRI em valor correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.11. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para cada Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI da respectiva Série, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.12. A revenda dos CRI não poderá ser destinada ao público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre os requisitos previstos no § 9º e §10 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e art. 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.13. Formador de Mercado: Não será contratado formador de mercado para as presentes Ofertas.

CAPÍTULO IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI, a ser realizada na respectiva Data de Integralização, ocorrerá após o integral cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis.

4.1.1. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes Básicas e as Condições Precedentes 1ª Série em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora e a Instituição Financeira estarão automaticamente liberadas da obrigação de desembolso dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais,

tornando-se sem efeito as CCI e os demais Documentos da Operação, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

4.2. Procedimentos de Integralização. A integralização dos CRI será realizada na forma prevista nessa Cláusula, observados os prazos de integralização dispostos na Cláusula 4.3 abaixo.

4.2.1. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização.

4.2.2. Cada integralização das séries do CRI ocorrerá somente após implementação ou renúncia, conforme aplicável, das Condições Precedentes aplicáveis.

4.2.3. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

4.3. Prazo de Integralização dos CRI. Após sua subscrição, os CRI de cada uma das séries deverão ser integralizados pelos Titulares de CRI nos prazos a seguir, desde que cumpridas as Condições Precedentes a eles aplicáveis:

- (i) CRI 1ª Série: na data de subscrição;
- (ii) CRI 2ª Série: até 31 de março de 2026;
- (iii) CRI 3ª Série: até 31 de dezembro de 2029;
- (iv) CRI 4ª Série: até 31 de dezembro de 2029;
- (v) CRI 5ª Série: até 31 de dezembro de 2029;
- (vi) CRI 6ª Série: em até 180 (cento e oitenta) dias contados da verificação da Conclusão das Obras;



4.4. **Liberação dos Valores à Devedora.** Os recursos oriundos das integralizações das séries dos CRI serão liberados à Devedora na forma prevista nessa Cláusula 4.4, observado o disposto na Cláusula 4.5 abaixo.

4.4.1. Os recursos oriundos da integralização dos CRI 1ª Série depositados na Conta Centralizadora serão utilizados pela Securitizadora, por conta e Ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) pagamento das Despesas Iniciais;
- (ii) constituição do Fundo de Despesas e de Reservas; e
- (iii) liberação do montante líquido na Conta de Livre Movimentação da Devedora.

4.4.2. Após o integral cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis e integralização dos CRI 2ª a 5ª Série na Conta Centralizadora, os valores decorrentes da integralização dos CRI 2ª a 5ª Série serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na medida em que forem integralizados, para composição do Fundo de Obras, cuja liberação é disciplinada nos termos da Cláusula 4.5 abaixo.

4.4.3. Após o integral cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis e integralização dos CRI 6ª Série na Conta Centralizadora, os valores decorrentes da integralização dos CRI 6ª Série serão liberados na Conta de Livre Movimentação da Devedora.

4.4.4. Fica desde já estabelecido que: até o atendimento das Condições Precedentes (ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes seja dispensado através de Assembleia Especial pelos Titulares dos CRI) e a efetiva integralização dos CRI, a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária de desembolso perante a Devedora em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão.

4.4.5. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos Documentos da Operação, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatado, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, (i) a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou pelos Garantidores, em qualquer dos Documentos da Operação, inclusive dos *Covenants*; (ii) a ocorrência e/ou manutenção de um Evento de Vencimento Antecipado; (iii) a existência de risco



provável de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado; e/ou (iv) que o referido pagamento, liberação, disponibilização ou devolução possa levar a um agravamento de qualquer risco vinculado à Operação em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

4.5. Fundo de Obras e Fundo de Obras 2. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI 2ª a 5ª Série serão integralmente retidos no Fundo de Obras, enquanto os recursos do Fundo de Obras 2 poderão ser retidos, de forma parcial ou total, dos valores previstos no item (xi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos mediante prévia solicitação da Devedora. Os recursos do Fundo de Obras e Fundo de Obras 2 serão liberados conforme o operacional previsto para cada um deles no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.5.1. As retenções previstas nesta Cláusula 4.5 do Fundo de Obras serão realizadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, conforme por ela autorizado no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.6. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização das dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento das Notas Comerciais à Devedora, observados eventuais pagamentos e/ou retenções realizadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

4.7. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos oriundos da presente Emissão serão destinados pela Devedora para sua subsidiária, **HB20 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (SPE Morada da Mata ou SPE Morada da Mata), para o financiamento direto da construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário Alvo, conforme detalhado no Anexo XI a este Termo de Securitização (“**Cronograma da Destinação dos Recursos**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente).

4.7.1. Para fins da Destinação dos Recursos, ressalta-se que a SPE Morada da Mata é a proprietária do Imóvel Morada da Mata e é controlada diretamente pela Devedora, que detém 83,1956% (oitenta e três inteiros e mil novecentos e cinquenta seis décimos de milésimos por cento) do seu capital social. Destaca-se que a Devedora ainda será



responsável por 100% (cem por cento) da execução do Empreendimento Imobiliário Alvo, destinando todos os recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais para o financiamento direto da construção e desenvolvimento do Empreendimento Alvo

4.7.2. O Cronograma de Destinação dos Recursos é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, a Devedora, por meio de sua subsidiária, poderá destinar os recursos provenientes da Emissão das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma de Destinação, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma de Destinação deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma de Destinação para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.7.3. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, 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 da Emissão, Relatório Semestral nos termos do modelo constante do Anexo VI, sendo que o primeiro Relatório Semestral será devido em 31 de julho de 2026, acompanhados dos relatórios de medição de obras elaborados pelos técnicos responsáveis pelos Empreendimentos Destinação, 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 dos cronogramas físico financeiros de avanço de obras dos Empreendimentos Destinação do respectivo semestre (“**Documentos da Destinação**”), com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Destinação aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos



CRI, com relação aos valores gastos com a construção dos Empreendimentos Destinação, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação, nos termos desta Cláusula.

4.7.4. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos titulares dos CRI nos termos do Capítulo XIII, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

4.7.5. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos CRI, exclusivamente conforme esta Cláusula 4.6.

4.7.6. A Devedora declarou que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

CAPÍTULO V - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª a 6ª Série será atualizado monetariamente pela variação do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade de cada série dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("**Atualização Monetária dos CRI**"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao valor nominal unitário de cada série dos CRI 2ª a 6ª Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). A atualização monetária dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times \text{Fator C}$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI informado/calculado com 8 (oito) casa decimais, sem arredondamento;

Fator C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de índices considerados no C, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração de cada série dos CRI, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento da Remuneração de cada série dos CRI. Após a Data de Pagamento da Remuneração de cada série dos CRI, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do primeiro mês imediatamente anterior à Data de Pagamento da Remuneração de cada série dos CRI. A título de exemplo para fins de pagamento no mês de novembro será utilizado o número-índice do IPCA do mês de setembro cujo número índice foi divulgado em outubro;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização de cada série dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

dut = Número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento de cada série dos CRI, exclusive, sendo dut um número inteiro. Exclusivamente até a primeira Data de Pagamento de cada série do CRI, considera-se dut com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

5.1.1. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

5.1.2. O fator resultante da $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

5.1.5. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência do IPCA**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e do Termo de Securitização, para os titulares de CRI definirem, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**Taxa Substitutiva**”). Até a deliberação desse parâmetro, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, substituindo-se a NIK, na apuração do Fator C, por um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível, conforme a fórmula a seguir, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora, quanto da Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA:

$$NIK_p = NIK - 1 \times (1 + Projeção)$$

Onde:

NIK_p = Número índice projetado do IPCA para o mês de apuração, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de apuração;

5.1.5.1. O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de apuração, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.5.2. O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão, ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.5.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada e o IPCA a partir de sua divulgação voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.5.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Titulares de CRI e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a integralidade dos CRI 2ª a 6ª Série, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de realização da respectiva assembleia especial de Titulares de CRI, ou contado da data em que a referida assembleia de Titulares de CRI deveria ter ocorrido; ou (ii) na data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

5.1.6. Remuneração dos CRI 1ª Série. O Titular de CRI fará jus a juros remuneratórios correspondente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitários do CRI 1ª Série e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Integralização do CRI 1ª Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração do CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento; data de declaração de vencimento antecipado; ou na data de um eventual Resgate Antecipado dos CRI 1ª Série, o que ocorrer primeiro (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

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

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

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “ n_{DI} ” um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” (um) até “ n ”;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

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

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

$$Fator Spread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]$$

spread = 5,5000 (cinco inteiros e cinco mil décimos de milésimos); e

n = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “ N ” um número inteiro.



5.1.7. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

5.1.8. O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.9. Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

5.1.10. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.1.11. O cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas de Notas Comerciais – CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>).

5.1.12. Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem para a data de cálculo. Exemplo: para o cálculo do dia 20 (vinte) deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no dia 16 (dezesesseis), assumindo que os dias 20, 19, 18, 17 e 16 são dias úteis; e

5.1.13. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada na apuração de “TDI_k” a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da posterior divulgação da Taxa DI. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias corridos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração dos CRI 1ª Série.

5.1.14. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias corridos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, os Titulares dos CRI deverão decidir em assembleia especial de Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do “Fator DI” quando do cálculo de quaisquer obrigações, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e a Devedora

quando da posterior divulgação da Taxa DI.

5.1.15. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série entre os Titulares do CRI e a Devedora, ou caso não seja realizada a assembleia especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a integralidade dos CRI 1º Série, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de realização da respectiva assembleia especial de Titulares de CRI, ou contado da data em que a referida assembleia de Titulares de CRI deveria ter ocorrido; ou (ii) na data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro

5.2. Remuneração dos CRI 2ª a 6ª Série. O Titular dos CRI 2ª a 6ª Série fará jus a juros remuneratórios correspondente a 11,90% (onze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª a 6ª Série e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a Data de Pagamento dos CRI 2ª a 6ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento; data de declaração de vencimento antecipado; ou na data de um eventual Resgate Antecipado dos CRI 2ª a 6ª Série, o que ocorrer primeiro ("**Remuneração dos CRI 2ª a 6ª Série**"). A Remuneração dos CRI 2ª a 6ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª a 6ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

Spread = 11,9000 (onze inteiros e nove mil décimos de milésimos);



DP = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

5.3. Encargos Moratórios. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI os Encargos Moratórios, os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora, à Securitizadora. A Securitizadora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares de CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares de CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.

5.4. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate ou amortização extraordinária obrigatórias das Notas Comerciais e dos CRI e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário de cada série dos CRI será amortizado na forma prevista nos respectivos cronogramas presentes no Anexo IV a este Termo de Securitização.

5.5. Suficiência dos Recursos. Os pagamentos aos Titulares de CRI da Amortização e Remuneração dos CRI ficarão condicionados à suficiência dos recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme o caso, nas respectivas Datas de Pagamento, sendo certo que a verificação da suficiência de recursos e a movimentação de recursos para a Conta Centralizadora deverão ser realizadas pela Securitizadora nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

5.5.1. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares ao final do Dia Útil anterior a Data de Pagamento prevista neste Termo de Securitização.

CAPÍTULO VI – GARANTIAS

6.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no



âmbito do presente Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários contarão com as garantias dispostas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída, em favor da Securitizadora as seguintes Garantias:

- (i) os Avalistas outorgarão a garantia fidejussória de Aval, nos termos da Cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii) a Devedora e Paulo outorgam a garantia real de Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas Alienadas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iii) a SPE Morada da Mata outorga a garantia real de Promessa de Cessão Fiduciária sobre os Recebíveis Cedidos, nos termos do item 7.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária;
- (iv) a Devedora constituirá os Fundo de Obras e Fundo de Obras 2 na Conta Centralizadora, nos termos do item 7.5 e do 7.6, respectivamente, do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (v) a Devedora constituirá o Fundo de Despesas e de Reservas na Conta Centralizadora, nos termos do item 7.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
- (vi) a Devedora se compromete a outorgar a garantia real de Alienação Fiduciária de Imóvel sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, uma vez liberado o Ônus Imóvel, nos termos do item 7.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.1.2. A Emissão conta, ainda, com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

6.1.3. O Aval é prestado pelos Avalistas no âmbito das Notas Comerciais, no qual se obrigam como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora em relação às Obrigações Garantidas. Caso a Devedora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, observado o prazo de cura previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra os Avalistas para cobrar o pagamento



dos valores então devidos diretamente dos Avalistas sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Devedora.

6.1.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias ora constituídas e que venham a ser eventualmente constituídas em relação aos Créditos Imobiliários, podendo a Securitizadora (conforme o caso), executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, de acordo com a ordem definida em sede de Assembleia Especial, a ser convocada após eventual vencimento antecipado dos CRI, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Contratos de Garantia para a excussão das garantias. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

CAPÍTULO VII – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI, caso a Devedora realize o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 9.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais**”), ou o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 9.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**”, e quando em conjunto com o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, “**Resgate Antecipado das Notas Comerciais**”), sendo que ambos poderão ocorrer a partir da Data de Emissão (“**Resgate Antecipado dos CRI**”).

7.1.1. O valor a ser oferecido aos titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) a serem resgatados, acrescido (ii) da Remuneração dos CRI, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis*, desde



a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data de resgate, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI); (iii) os Encargos Moratórios, se aplicável, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (iv) de prêmio flat equivalente a 2% (dois por cento) incidente sobre os itens "(i)" a "(iii)", além de eventuais despesas e/ou encargos moratórios devidos e não pagos, que deve ser cobrado apenas em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

7.1.2. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista na Cláusula 7.1.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido

7.1.3. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.1.2 acima, estará formalizado o Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.4. Os pagamentos a título do exercício da Resgate Antecipado dos CRI serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão de qualquer hipótese de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, indistintamente, todos os respectivos CRI, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.2. Amortização Extraordinária Facultativa. Caso a Devedora opte por realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 9.3 do Termo de Emissão de Notas ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**"), a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) dos CRI ("**Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI**").

7.2.1. O valor a ser oferecido aos titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, será equivalente aos recursos líquidos decorrentes dos Recebíveis Cedidos, depositados na Conta Centralizadora em um Mês de Apuração, após o cumprimento dos itens (i) a (vi) da



Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.2.2. O valor remanescente da Remuneração devida para os CRI não amortizados continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

7.2.3. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.

7.3. Amortização Extraordinária Compulsória *Cashsweep*. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de *Cashsweep* (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), nos termos da Cláusula 9.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora deverá realizar, por conta e ordem da Devedora, por meio da utilização de dos recursos remanescentes dos Recebíveis Cedidos transferidos para a Conta Centralizadora, após o cumprimento dos itens (i) a (vi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos, de acordo com as porcentagens estabelecidas no item 9.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a amortização extraordinária compulsória dos CRI ("**Amortização Extraordinária Compulsória *Cashsweep***").

7.3.1. O valor a ser pago aos titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória *Cashsweep*, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais nos termos da Cláusula 9.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, será equivalente à porcentagem dos recursos dos Recebíveis Cedidos transferidos para a Conta Centralizadora em um Mês de Competência, que sobejarem após o pagamento dos itens (i) a (vi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos, nas porcentagens estabelecidas no item 9.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

7.4. Amortização Extraordinária Obrigatória por Descumprimento de *Covenant*. Caso, em qualquer Data de Apuração, for constatado o descumprimento de qualquer dos *Covenants*, conforme vigentes, a Securitizadora deverá realizar, na Data de Pagamento, por conta e ordem da Devedora, com recursos dos Recebíveis Cedidos transferidos para a Conta Centralizadora, a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais nos termos da Cláusula 8.7.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e, conseqüentemente, a amortização extraordinária compulsória dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória por Descumprimento de *Covenant***" e,



em conjunto com a Amortização Extraordinária Obrigatória *Cashsweep*, **“Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI”**).

7.4.1. O valor a ser pago aos titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória por Descumprimento de *Covenant*, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais nos termos da Cláusula 8.7.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, será equivalente ao montante correspondente ao valor dos Recebíveis Cedidos, depositados na Conta Centralizadora em um Mês de Apuração, que sobejarem após o pagamento dos itens (i) a (vi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.4.1.1. Caso os recursos dos Recebíveis Cedidos depositados na Conta Centralizadora não sejam suficientes para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais no montante necessário para o reenquadramento ou cumprimento de quaisquer das Razões de Garantia Total pelo período de 3 (três) meses consecutivos, a Securitizadora deverá notificar a Devedora e os Garantidores em até 1 (um) Dia Útil da Data de Apuração em questão, com cópia ao Agente Fiduciário, para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de tal notificação, aporem recursos na Conta Centralizadora em valor suficiente para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória no montante suficiente para o cumprimento da(s) Razão(ões) de Garantia Total descumprida(s).

7.5. A realização das Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.

7.6. Nas hipóteses da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI e das Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI previstas nos itens acima, a Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

7.6.1. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.6 acima, estará formalizada a amortização extraordinária dos CRI.



7.6.2. Os pagamentos a título do exercício da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI e das Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, indistintamente, todos os respectivos CRI, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.6.3. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.6.2 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.6.4. Os CRI amortizados pela Securitizadora, conforme previsto neste item 7.6.2, serão obrigatoriamente cancelados.

CAPÍTULO VIII – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar compulsoriamente o resgate antecipado da integralidade dos CRI nas seguintes hipóteses (“**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI**”):

- (i) vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático;
- (ii) declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, pelos Titulares de CRI, reunidos em sede de Assembleia Especial prevista na Cláusula 8.3.1 abaixo, convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático; ou
- (iii) caso a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previsto na Cláusula 8.3.1 abaixo, não tenha quórum para deliberação e/ou não se instale em segunda convocação.

8.1.1. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sujeitará a Devedora ao pagamento, à Securitizadora, do saldo devedor dos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário conforme o caso à Devedora de comunicação neste sentido.

8.1.2. O pagamento a ser realizado pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais



e do item 8.1.1 acima, deverá compreender: (i) o saldo atualizado não amortizado das Notas Comerciais; (ii) a remuneração das Notas Comerciais; e (iii) os Encargos Moratórios, se aplicável, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais.

8.1.3. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas, a apuração do valor devido aos Titulares de CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive).

8.1.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sem o pagamento dos valores devidos em decorrência deste Termo de Securitização e dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la como administrador do patrimônio separado vinculado à Emissão, ou os Titulares de CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito das Notas Comerciais e da Emissão; e (ii) a excussão das Garantias, aplicando o produto de tal débito, procedimento judicial, venda ou excussão na amortização ou liquidação dos CRI.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRI, na ocorrência dos seguintes eventos, respeitados os eventuais prazos de cura aplicáveis previstos no Termo de Emissão de Nota Comerciais (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**”):

- (i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;



(ii) decretação de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade de qualquer um dos Documentos da Operação, de quaisquer das Garantias pelo juízo competente, ou qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida de forma definitiva no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;

(iii) se as Garantias, as Notas Comerciais ou quaisquer dos Documentos da Operação for objeto de questionamento judicial pela Devedora ou qualquer parte a ela relacionada;

(iv) se as Notas Comerciais, quaisquer das Garantias ou qualquer um dos Documentos da Operação forem revogados, rescindidos, se tornarem nulas, deixarem de estar em pleno efeito e vigor ou deixarem de ser exequíveis, em cada caso, de forma que afete de forma material e adversa a capacidade da Devedora de cumprir com as suas respectivas obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, de quaisquer das Garantias, ou Documentos da Operação, conforme aplicável;

(v) se a Devedora e/ou quaisquer de seus respectivos diretores ou agentes, conforme o caso, prestarem qualquer declaração no Termo de Emissão de Notas Comerciais, nas Garantias ou na *Due Diligence* prévia considerada falsa, sob qualquer aspecto relevante, na data em que prestada ou considerada como tendo sido prestada; e/ou

(vi) com relação às Garantias, a cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto (a) pelas Garantias; (b) pelo Ônus Imóvel preexistente sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente; (c) pela constituição de toda e qualquer garantia necessárias para registro do Empreendimento Imobiliário Alvo perante o Município de Franca/SP e/ou a Prefeitura Municipal de Franca;; (d) ou caso autorizado previamente em sede de Assembleia Especial.

8.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, a Securitizadora e/ou o Agente



Fiduciário convocará Assembleia Especial com vistas a deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, observando-se os quóruns previstos no Capítulo XIII deste Termo de Securitização (**“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”**):

- (i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional, na qualidade de devedora ou garantidora, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros (incluindo, mas sem limitação, aqueles decorrentes de operações nos mercados financeiro e/ou de capitais);
- (ii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou da SPE Morada da Mata de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;
- (iii) realização de qualquer alteração ao contrato social da Devedora, que possa de qualquer forma afetar as obrigações da Devedora nos termos deste instrumento, salvo na hipótese de prévia anuência dos Titulares de CRI;
- (iv) não obtenção do registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no cartório de registro de títulos e documentos competentes em até 120 (cento e vinte) dias contados dos seus respectivos protocolos, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias sempre que comprovado à Securitizadora que a Devedora está agindo com a diligência necessária para sanar eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de títulos e documentos competentes;
- (v) descumprimento de quaisquer dos prazos referentes à Alienação Fiduciária de Imóvel previstos no item 7.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (vi) caso algum Relatório Semestral indique comprovados desvios nas obras ou nos recursos destinados às obras do Empreendimento Imobiliário;
- (vii) não aplicação dos recursos decorrentes da Emissão das Notas Comerciais exclusivamente de acordo com a Destinação de Recursos previstos no item 3.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;



(viii) 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 e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores, por qualquer das Afiliadas, por qualquer dos Representantes e/ou por qualquer Parte Relacionada, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(ix) caso os Covenants não sejam reenquadrados nos termos previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(x) caso sejam praticados, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, qualquer ato que acarrete na venda, transferência, conferência em aumento de capital, conferência de direitos de fruição ou constituição de qualquer outro ônus ou gravame (com exceção do Ônus Imóvel e da Alienação Fiduciária de Imóvel) ou, de qualquer outra forma, aliene, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente ou quaisquer direitos sobre ele, ou permita que qualquer um dos atos acima seja realizado, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;

(xi) em caso de falecimento de um dos Avalistas, sem que seja estabelecido um novo avalista, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de seu falecimento, observado que a aprovação dos Titulares de CRI não será necessário caso o(s) substituto(s) do(s) Avalista (es) falecido(s) seja(m) seu(s) sucessor(es);

(xii) com relação à SPE Morada da Mata pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela SPE Morada da Mata, ou pedido de falência da SPE Morada da Mata formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(xiii) caso seja verificada a incapacidade, insolvência e/ou ausência de qualquer um dos Avalistas, sem que seja estabelecido um novo avalista, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data em for verificado o aqui estabelecido,



observado que a aprovação dos Titulares de CRI não será necessário caso o(s) substituto(s) do(s) Avalista (es) seja(m) seu(s) sucessor(es);

(xiv) caso os Garantidores, suas controladas, controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a desonrar o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores;

(xv) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI ou da Devedora, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(xvi) o descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento.

(xvii) não cumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária, prevista neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(xviii) existência em face da Devedora de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexecutibilidade total e/ou parcial deste Termo de Securitização, das Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações



pactuadas neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

(xix) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensão ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(xx) protesto legítimo de títulos contra a Devedora cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente ao Valor de Corte, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(xxi) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sido sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(xxii) não cumprimento pela Devedora de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irreversível), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xxiv) inobservância pela Devedora e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, conforme constatado em sentença de segunda instância;

(xxv) decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xxvi) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xxvii) realização de qualquer operação de cisão, ou reorganização societária da Devedora sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial; ;

(xxviii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela SPE Morada da Mata, que afetem de forma material as atividades da Devedora e/ou da SPE Morada da Mata por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora e/ou a SPE Morada da Mata comprove que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;



(xxix) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xxx) se a Devedora incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos da Operação;

(xxxi) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora e/ou da SPE Morada da Mata, desde que tal paralisação não seja (a) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário dos seus negócios; (b) férias coletivas; ou (c) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis;

(xxxii) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora;

(xxxiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, diretamente pela Devedora, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que represente, no mínimo, importância equivalente ao Valor de Corte da totalidade do ativo da Devedora, exceto em relação: (a) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; ou (b) à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação da Securitizadora;

(xxxiv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxxv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(xxxvi) caso a Devedora deixe de enviar até o dia 18 (dezoito) de cada mês ao Agente de Medição e Monitoramento, para fins de apuração dos *Covenants*, os relatórios mensais analíticos, como: parcelas pagas, parcelas inadimplentes, parcelas a vencer, saldo devedor dos lotes, estoque, lotes comercializados e respectivos contratos;



(xxxvii) caso a Devedora deixe de enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora após a ela solicitado, as informações e comprovações para comprovação e apuração da Destinação dos Recursos;

(xxxviii) caso a Devedora deixe de enviar, em até 180 (cento e oitenta) dias do encerramento de cada ano ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último ano encerrado;

(xxxix) caso os Fundos não sejam recompostos na forma estipulada nos Documentos da Operação.

(xl) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou de quaisquer dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte;

(xli) caso se verifique a existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora e/ou de quaisquer dos Avalistas, em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte;

(xlii) caso a Devedora distribua dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Devedora, enquanto estiver inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias da Operação;

(xliii) caso a alienação fiduciária previamente constituída (Ônus Imóvel) sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente seja excutida;

(xliv) caso as obras do Empreendimento Imobiliário Alvo ainda não tenham sido concluídas dentro de 48 (quarenta e oito) meses contados da data de lançamento do Empreendimento Imobiliário Alvo; e

(xlv) caso não ocorra o registro e/ou lançamento do Empreendimento Imobiliário Alvo em até 6 (seis) meses contados da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e

(xlvi) caso as obras do Empreendimento Imobiliário Alvo atrasem em mais de 30% (trinta por cento) do prazo total de obras previsto no cronograma de obras.



8.3.1. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (i) convocar uma Assembleia Especial, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, observadas formalidades previstas neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, do não Resgate Antecipado Compulsório dos CRI; e (ii) enviar notificação à Devedora e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.

8.3.2. A decisão de não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser tomada por Titulares de CRI em Assembleia Especial e, caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e providenciado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

8.3.3. Sem prejuízo da configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Devedora e como forma de penalidade alternativa à liquidação total das Notas Comerciais, reter pagamentos devidos à Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Devedora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo dos *Covenants*, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Devedora, a não ser que ocorra um Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.3.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito, exigir o imediato vencimento antecipado durante o processo de convocação da Assembleia dos Titulares do CRI.



8.4. Notificação: Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverá imediatamente, ou no máximo em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI, à Plataforma e à Central Depositária, informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado.

8.5. No caso de se verificar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI.

CAPÍTULO IX – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

- (i) é uma companhia securitizadora devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma securitizadora nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que é parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60;
- (iv) a celebração pela Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de



qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora; ou
(c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Securitizadora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;

(vi) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;

(vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Oferta e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;

(viii) as informações e declarações contidas neste Termo de Securitização em relação à Securitizadora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Securitizadora, às Notas Comerciais ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;

(x) as demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Securitizadora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;

(xi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de



Securitização, a situação econômico-financeira da Securitizadora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xii) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira ou outras, ou, ainda, suas atividades;

(xiv) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(xvi) as informações fornecidas pela Securitizadora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Securitizadora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xviii) cumpre, por si e por pessoas do mesmo Grupo Econômico e seus respectivos administradores (conselheiros e diretores) e funcionários agindo em nome e em benefício da Devedora cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Securitizadora,



previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Oferta; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Securitizadora; (d) abstêm-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando elas lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

(xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;

(xx) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxi) no desenvolvimento de suas atividades, não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

(xxii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades ou resultar em impacto reputacional adverso;

(xxiii) possui plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada aos CRI;

(xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Securitizadora de exercerem plenamente suas funções;



(xxvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxvii) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxviii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxix) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xxx) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(xxxi) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xxxii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxxiii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a oferta; e

(xxxiv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

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



9.3. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, da Cessão Fiduciária e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM.
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;



- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;



(viii) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável

(ix) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(x) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) 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 de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;



(xv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xvi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xviii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;



(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) manter, ou fazer com que seja mantido, em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xxiii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxiv) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Especial, caso a urgência de tais providências assim exijam); e

(xxv) nos termos da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

9.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Securitizadora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;



- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver;
- (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

9.5. Administração das CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Securitizadora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições constantes na Escritura de Emissão de CCI.

9.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

9.7. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, declarando que eles se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, nos termos da opinião legal do assessor legal contratado no âmbito da Emissão.

CAPÍTULO X – DA CONTA CENTRALIZADORA

10.1. Aplicações Financeiras Permitidas. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

10.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas que tenham valores, prazos ou datas de resgate



que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação.

10.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

CAPÍTULO XI – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

11.2. Os Créditos do Patrimônio Separado e as CCI, sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, I, da Lei 14.430.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora decorrentes dos Recebíveis Cedidos; (iii) pelas Garantias, e (iv) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável.

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

11.2.3. Este Termo de Securitização, o qual institui o regime fiduciário, e seus aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33, I, e 34 da Resolução CVM 60.



11.3. 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 Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do Capítulo XIII abaixo.

11.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 11.3 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a 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, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o §3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.5. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 11.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia especial acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia especial acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

11.7. A Securitizadora 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 mesmo.



11.8. A Securitizadora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e com a Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 30 de setembro de cada ano.

11.8.1. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

11.8.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI e administração do Patrimônio Separado ("**Taxa de Emissão**" e "**Taxa de Administração**", "**Taxa de Distribuição**", respectivamente).

11.8.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão custeadas pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas parcelas únicas no valor de R\$ 38.000 (trinta e oito mil reais) e R\$ 10.000 (dez mil reais), respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Integralização dos CRI 1ª Série, sendo que o valor pago abrangerá a emissão dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série, dos CRI 3ª Série, dos CRI 4ª Série, CRI 5ª Série e dos CRI 6ª Série.



11.8.5. A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 4.000 (quatro mil reais), sendo a primeira parcela de tal remuneração devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

11.8.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, fica desde já autorizada a ser feita pela própria Securitizadora com uso do Fundo de Despesas e de Reservas e/ou os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora.

11.8.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com tal remuneração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

11.8.8. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização), 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 da Devedora e do Garantidor, quando necessário. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

11.8.9. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de reestruturação da Emissão e/ou da Oferta, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou os titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de assembleias especiais, após a emissão dos CRI, o que incluir, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados a reestruturação eventualmente solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 750 (setecentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$ 10.000 (dez mil reais) por mês, valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (**“Fee de Reestruturação”**). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da



Operação, também serão consideradas reestruturação. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

11.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, dos Recebíveis Cedidos, ou da excussão ou execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos:

11.10. Despesas. As Despesas da Operação, conforme previstas no Anexo V, existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora e, portanto, são de responsabilidade da Devedora.

11.10.1. Caso a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou os recursos existentes no Fundo de Despesas e de Reservas para pagamento das Despesas sejam insuficientes, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Devedora ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na Ordem de Prioridade de Pagamentos.

11.10.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no Capítulo XV abaixo, a Securitizadora deverá, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

11.10.3. Sem prejuízo do item 11.10.3 acima na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e



reembolso pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

11.10.4. Remuneração do Escriturador dos CRI. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

11.10.4.1. Pela implantação do Escriturador, o valor previsto no Anexo V, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

11.10.4.2. A remuneração do Escriturador no montante previsto no Anexo V, em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela indicada no item 11.10.4.1 acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.

11.10.4.3. O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Securitizadora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente à assinatura deste Termo de Securitização.

11.10.4.4. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Securitizadora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Securitizadora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Securitizadora



suspenderem suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Securitizadora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

11.10.5. Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador atuará como agente escriturador das Notas Comerciais, as quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade das Notas Comerciais: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de Notas Comerciais, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de Notas Comerciais, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

11.10.5.1. Pela implantação do Escriturador, o valor previsto no Anexo V, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

11.10.5.2. A remuneração do Escriturador no montante previsto no Anexo V, em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela indicada no item 11.10.5.1 acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.

11.10.5.3. O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Securitizadora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

11.10.5.4. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Securitizadora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador



para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Securitizadora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Securitizadora suspenderem suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Securitizadora.

11.10.6. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

11.10.6.1. Remuneração do Agente Liquidante. Pela implantação do Agente Liquidante, o valor previsto no Anexo V, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

11.10.6.2. A remuneração do Agente Liquidante no montante previsto no Anexo V, em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela indicada no item 11.10.6.1 acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.

11.10.6.3. O Agente Liquidante possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Securitizadora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

11.10.6.4. O Agente Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de



agente liquidante, (ii) se a Securitizadora ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Securitizadora, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

11.10.7. As parcelas do Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Esriturador das Notas Comerciais, Escriturados dos CRI e Agente Liquidante, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.10.7.1. As parcelas citadas no item 11.10.7 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

11.10.7.2. As parcelas de remuneração citadas no item 11.10.7 acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

CAPÍTULO XII – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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



12.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas os seus capítulos, seções e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não possui qualquer relação com a Securitizadora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto aos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme indicados e nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo



de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(ix) assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os 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, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(x) conduz seus negócios em conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar a Legislação Anticorrupção e Antilavagem. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Securitizadora detalhes de qualquer violação relativa à Legislação Anticorrupção e Antilavagem que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e

(xi) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo X deste Termo de Securitização.

12.3. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Securitizadora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário da presente Operação. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Securitizadora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo de Securitização.

12.4. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento dos CRI ou



até que todas as obrigações da Securitizadora tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista no Capítulo XIV abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;



- (x) fiscalizar o cumprimento das seções e capítulos constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e/ou da Devedora e, conforme o caso;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website (<https://www.vortex.com.br/>);
- (xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na Central Depositária pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (xix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;



(xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

(xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista no Capítulo XII abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e

(xxiii) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei.

12.5.1. A seguir, está indicada a remuneração devida ao Agente Fiduciário com recursos do Patrimônio Separado: **(i)** pela implantação e primeira parcela anual dos CRI, o valor de R\$ 21.000 (vinte e um mil reais) a ser pago em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série; e **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 17.000 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até no mesmo dia da parcela (i) acima, a partir dos anos subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor de uma parcela anual descrita no item “ii” será devido a título de “*abort fee*”.

12.5.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, aditamento, ou na necessidade de Assembleia Especial de qualquer natureza, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, que implique, à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 650 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os



eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.5.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

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

12.5.6. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. As demais parcelas poderão ser faturadas por quaisquer outras empresas do grupo, de forma que sejam mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta de prestação de serviço.

12.6. Adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá, através dos recursos mantidos no Fundo de Despesas e de Reservas, o Agente Fiduciário de todas as despesas em que



tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Securitizadora ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou nos empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e (viii) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

12.6.1. O ressarcimento a que se refere o item 12.6 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Securitizadora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas, inclusive com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Securitizadora conforme o caso, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora ou Devedora, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos: (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas



e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado conforme §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, observada a ordem preferência de pagamento prevista neste Termo de Securitização.

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

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

12.7.1. A Assembleia Especial a que se refere o item 12.7 anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 17, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item 12.7 acima, caberá à Securitizadora efetuar-la no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto no item 13.10 abaixo.



12.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização e à manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.8. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pelo Capítulo XII abaixo.

12.9. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.10. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.11. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

12.12. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, caso a Securitizadora não faça.

12.13. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções.

12.14. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou deste Termo de Securitização.

12.15. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.



12.16. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.1. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado o disposto no item 13.13 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

13.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como, na Resolução 88 e na Resolução CVM 81, por meio de mecanismo definido pela Plataforma, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.1.1. Admite-se a realização das Assembleias Especial de Titulares de CRI de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme estabelecido pela Resolução CVM 81.



13.1.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a 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 Titular de CRI.

13.1.3. O Titular de CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

13.1.4. É permitido aos Titulares de CRI votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

13.1.5. Realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

13.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;



(vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

(vii) os Eventos de Vencimento Antecipado.

13.3. Convocação da Assembleia Especial. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (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.

13.5. Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

13.6. Sem prejuízo do disposto do item 13.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma do Capítulo XV abaixo, por 1 (uma) única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e de 8 (oito) dias, em segunda convocação, salvo se de outra forma disposta neste Termo de Securitização.

13.6.1. Independentemente da convocação prevista na Cláusula 13.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.



13.6.2. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI, deve ser dirigida à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

13.6.3. A Securitizadora ou o Agente Fiduciário deve disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

13.6.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.7. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Securitizadora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Securitizadora. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que nos termos previstos na legislação aplicável, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica.

13.8. Conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.8.1. Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

13.8.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:



- (i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas;
- (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e
- (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

13.8.3. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 13.8.2 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 13.8.2 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

13.10. Quórum de Instalação. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, cada uma das Assembleias Especiais instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem qualquer quantidade de CRI em Circulação.

13.11. A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer de referidos for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares de CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.



13.13. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local da sede da Securitizadora, de modo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

13.14. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (ii) àquele que for designado pela CVM.

13.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas, com quórum de aprovação representado por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI.

13.16. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação:

- (i) alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização, e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;
- (iii) alteração das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum),



exclusão ou redução das Garantias ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou

(v) qualquer alteração do presente item e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

13.17. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI 1ª Série, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, e/ou ANBIMA, e/ou demais reguladores ou autorreguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (iv) se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e/ou
- (v) for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.

13.17.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.18. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso,



quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

13.19. Sem prejuízo do disposto neste Capítulo XII, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

13.19.1. A Assembleia Especial mencionada na Cláusula 13.19 acima deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se frente à Devedora, conforme previsto nos Documentos da Operação.

13.20. 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 provável 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, conseqüentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia Especial.

13.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas nas Assembleias Especial de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM, via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou sistema disponível à data do envio, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada, pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, contados de sua ciência e poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias,



contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado (**“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”**):

- (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora; e
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial imediatamente exequível.

14.2. Não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares de 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).

14.4. A Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista 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 Especial de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 Especial de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.5. A Assembleia Especial de Titulares de CRI referida na Cláusula 14.4 acima, decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, 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 não pode ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.6. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida na Cláusula 14.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

14.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

14.8. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos dos Patrimônios Separados, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.



14.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes deste capítulo, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

14.10. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

14.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** a Assembleia Especial de que trata o item 14.4 acima não ser instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou/e **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata o item 14.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CAPÍTULO XV - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. As Despesas da Operação serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas e de Reservas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas e de Reservas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

15.1.1. Para todos os fins, as Despesas Iniciais encontram-se listadas no Anexo V deste Termo de Securitização e ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão das Notas Comerciais e da Emissão.

15.2. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os



interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que não pagas por esta.

15.3. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação, depósito centralizado e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

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

15.5. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação dos Titulares de CRI, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Securitizadora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções.

15.6. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

15.7. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas



acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.7.1. No caso de que trata o item 15.7 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

15.8. Obrigação de Indenização. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e os Titulares de CRI e (“**Partes Indenizadas**”) por qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas das Notas Comerciais, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

15.9. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

15.10. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CAPÍTULO XVI – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

16.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA



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

CEP 01310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Tel.: (11) 5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros

São Paulo/SP, CEP 05.425-02

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

16.2. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Especiais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

16.3. As publicações acima serão realizadas 1 (uma) única vez e, no caso de Assembleia Especial, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.



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

16.5. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornais acima previstas caso: (i) notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) encaminhe a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação em formato PDF, cujas comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação.

16.6. A Securitizadora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 80 ou legislação em vigor, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

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



16.9. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

17.1. Os Titulares de 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, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data de resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

17.3. Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.4. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado



antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

17.5. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor 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, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000 (vinte mil reais), multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.6. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015).

17.7. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal (“STF”).

17.8. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.



17.9. Não obstante a isenção de retenção na fonte acima mencionada, a Medida Provisória nº 1.034, publicada em 01 de março de 2021 e, posteriormente, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze) por cento a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de crédito; e (b) 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

17.10. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS.

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

17.12. Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 3.887/20, que trata da substituição do PIS e da COFINS pela Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços ("CBS"), e o Projeto de Lei nº 2.337/21, que traz alterações à Legislação do Imposto de Renda (inclusive no que tange às alíquotas



aplicáveis), dentre outros projetos de reforma tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

17.13. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes (“JTF”). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010. Vale notar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

17.14. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa da RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.15. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro



de 2007 (“**Decreto 6.306**”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.16. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

18.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, ao Aval, à Cessão Fiduciária, à Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

18.2. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste 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 e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.

18.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis nas informações essenciais de cada Oferta, e as demais



informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

18.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre os Garantidores e/ou sobre os Recebíveis dos Adquirentes e/ou sobre o Imóvel Hipoteca quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria, se materializado, um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou sobre Devedora e/ou sobre os Garantidores e/ou sobre os Recebíveis dos Adquirentes e/ou sobre o Imóvel Hipoteca, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Capítulo XVII como possuindo também significados semelhantes.

18.5. Os fatores de risco relacionados à Securitizadora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2 Descrição dos principais riscos de mercado”, incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA” no campo disponível. Em seguida acessar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

Riscos da Securitizadora

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital



O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Securitizadora e de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Securitizadora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos. Não é possível



garantir que não haverá falhas operacionais na Securitizadora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

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

Risco da não realização da carteira de ativos

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares.

Riscos relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou



extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Risco operacional e risco de fungibilidade

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 falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Securitizadora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como



criar ônus adicionais ao patrimônio separado o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.

Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) do formulário de referência da Securitizadora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência

A Securitizadora e o formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de auditoria legal completa para fins desta Oferta, de modo que não há qualquer opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Securitizadora. Caso o formulário de referência da Securitizadora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Securitizadora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.

Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário

Recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar as Ofertas e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Avalistas e, consequentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização



Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Nesse sentido, os recursos decorrentes das Notas Comerciais, inclusive em função da execução das Garantias poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.



Risco de concentração de devedor e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo decorrentes e representados pelas CCI. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais e das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Riscos dos CRI e das Ofertas

Riscos Gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora e os Garantidores, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, dos Garantidores e de suas controladas e, consequentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os



CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pelas Ofertas. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, das Notas Comerciais, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária de Quotas podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá



encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como as Ofertas, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos nas Ofertas e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quórum mínimo ou qualificado estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Especial poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os respectivos Titulares de CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3, na qualidade de sucessora da CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% ao mês. Em se



concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Nos termos deste Termo de Securitização, caso a Taxa DI torne-se indisponível por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais e, conseqüentemente, aos CRI por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, (ii) exclusivamente na ausência da taxa mencionada no item (i) acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI. Muito embora este parâmetro deva preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI, não há garantias de que o parâmetro adotado será suficiente para preservar os níveis de Remuneração dos CRI em sua integralidade. Adicionalmente, há o risco de a Assembleia Especial ora referida não obter quórum suficiente de instalação ou de aprovação sobre a nova taxa, ocasiões as quais poderiam ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

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



Prestadores de serviços no âmbito da Emissão

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Securitizadora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora 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 em caso de perda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Securitizadora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Securitizadora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela



Devedora dos valores devidos no contexto das Notas Comerciais. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista nas Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia 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. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos Créditos Imobiliários, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do



adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Liquidação do Patrimônio Separado e vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Conforme previsto nas Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento



Antecipado, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora 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 de CRI. Nesse sentido, os Investidores 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 Securitizadora, a Devedora, e o Avalista, 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.

Risco de Estrutura

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.

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

No âmbito da Operação foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, aos Garantidores, à Cessão Fiduciária e ao Imóvel Alienado Fiduciariamente. Caso o escopo da auditoria legal fosse diferente, as conclusões constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, as cônjuges dos Avalistas, que anuem com o Aval por eles prestados no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, não foram parte do escopo da auditoria legal. Uma vez que as cônjuges são casadas com os Avalistas sob o regime de comunhão parcial e/ou geral de bens, eventuais contingências não analisadas em relação ao patrimônio das cônjuges poderão afetar negativamente o patrimônio dos próprios Avalistas o que, por sua vez, poderá acarretar na redução da capacidade destes em adimplir com suas obrigações no âmbito dos Documento da Operação e, conseqüentemente, na capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI, em caso de excussão da garantia fidejussória de Aval.

A Devedora está sujeita a normas ambientais

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e



despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeito à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.



Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Securitizadora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins das Ofertas e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de Securitizadora das Notas Comerciais, que deram origem aos Créditos Imobiliários. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

Partes relacionadas

A Devedora e os Garantidores integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplimento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.



Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo das Ofertas dos CRI

As Ofertas dos CRI poderão ser concluídas mesmo em caso de distribuição parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo em cada uma das Ofertas. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Devedora, poderá decidir por reduzir o valor da referida Oferta dos CRI até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão dos CRI da determinada série.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido em alguma das Ofertas, a referida Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

Riscos Relacionados às Garantias

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Risco de não obtenção de registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóvel perante os Cartórios competentes.

A Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não foram constituídas, devido à necessidade de registro perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis, razão pela qual existe o risco



de atrasos. Caso os referidos registros não sejam realizados, a Securitizadora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes aos Recebíveis Cedidos e ao Imóvel, o que, conseqüentemente, acarretará na redução da capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

Risco decorrente da necessidade de existência futura dos direitos creditórios cedidos na Cessão Fiduciária

Uma vez que os Recebíveis Cedidos são decorrentes da compra e venda dos Lotes dos Empreendimentos Cessão Fiduciária, a referida garantia depende da existência futura dos direitos cedidos fiduciariamente, ou seja, da capacidade da Devedora de concluir a construção dos Empreendimentos Cessão Fiduciária, bem como em comercializar os Lotes Cessão Fiduciária, de modo que a não conclusão das obras e/ou a não ocorrência da venda desses Lotes poderá acarretar na redução da garantia e, conseqüentemente, na capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.



A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil.

Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Dívidas Preexistentes da Devedora

No âmbito da auditoria jurídica, a Devedora encaminhou relatório de endividamento no qual constavam, sob a data base de 31 de julho de 2025, dívidas no valor conjunto de R\$ 177.069.870,78 (cento e setenta e sete milhões sessenta e nove mil e oitocentos e setenta reais e setenta e oito centavos). Nesse sentido, eventual incapacidade de pagamento da Devedora do seu endividamento total após a Emissão das Notas Comerciais pode afetar a sua capacidade financeira e afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Impossibilidade de Emissão das Certidões de Débitos Tributários Municipais da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em Relação à Devedora e ao Avalista Paulo



No âmbito da auditoria jurídica, o assessor legal não recebeu as Certidões de Débitos Tributários Municipais, em nome da Devedora e do Avalista Paulo, uma vez que, conforme esclarecimentos apresentados por estes últimos, as referidas certidões não foram emitidas pela Secretaria da Fazenda do Município de Ribeirão Preto. Conforme apurado na documentação enviada, as partes possuem débitos imobiliários em aberto com o Município de Ribeirão Preto, o que justifica a não emissão das certidões pelo órgão público. Vale destacar, contudo, que referidos débitos possuem valor inferior ao critério de materialidade estabelecido para a auditoria jurídica. Ainda assim, o não recebimento das referidas certidões impede a constatação da regularidade da situação fiscal da Devedora e do Avalista Paulo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, de modo que o município poderá executar referidos débitos pelos meios legais que lhe são disponibilizados. Esses procedimentos de execução poderão afetar negativamente a capacidade financeira da Devedora, do Avalista Paulo e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo eventuais prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

Surtos de doenças, como a COVID-19, o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Securitizadora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Securitizadora.

Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Securitizadora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição



antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

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 outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das demais participantes das Ofertas. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes das Ofertas poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes das Ofertas, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Política Monetária Brasileira



O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem.

Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Securitizadora e dos demais participantes das Ofertas, o que pode afetar as vendas dos Empreendimentos Destinação e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias



brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários 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. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Securitizadora, o que



poderia afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Tais fatores poderiam levar à: (i) diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI; e (ii) diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Securitizadora e da Devedora

A Securitizadora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Securitizadora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Securitizadora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

- (i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor imobiliário e setores relacionados;
- (ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;



- (iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;
- (iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;
- (v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e
- (vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Securitizadora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI 1ª Série, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração:



- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, Plataforma e/ou demais reguladores ou autorreguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (iv) se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e/ou
- (v) for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.

19.5. É vedada a promessa ou cessão, por qualquer das partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra parte.

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

19.7. Este Termo de Securitização e os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as partes.

19.8. Para os CRI que estejam custodiados eletronicamente, os pagamentos referentes a quaisquer valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

19.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe



tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

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

19.11.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

CAPÍTULO XX – LEI E FORO

20.1. As partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



20.4. Assinatura Eletrônica. Reconhece-se a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com fundamento na Lei 14.063/2020, sendo permitia a utilização de certificados nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz. Também é reconhecida a validade da contratação por meio de assinatura eletrônica avançada, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei 14.063/2020. Em ambos os casos, o presente instrumento constitui título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo-se, portanto, a validade da formalização deste Termo pelos referidos meios.

O presente instrumento é assinado em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

(Assinaturas no original)



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 29/10/2025
-------------------------------------	-----------------------

SÉRIE:	1ª Série	NÚMERO:	01	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
--------	----------	---------	----	--------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista				
CEP:	01310-924	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05.425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	HABARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.				
CNPJ:	54.635.552/0001-03				
ENDEREÇO:	Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia				
CEP:	14096-570	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço:	Rodovia Rio Negro e Solimões - SP 336
Complemento:	Km 398
Cidade/UF:	Franca/SP
CEP:	14302-258
Matrícula:	122.476



Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Valor do Crédito em 29/10/2025	R\$ 17.250.000 (dezesete milhões duzentos e cinquenta mil reais)
Prazo	1.835 (mil oitocentos e trinta e cinco) dias corridos
Data Inicial	29/10/2025
Data Final	07/11/2030
Forma de Pagamento	A Remuneração será paga mensalmente, observado os Cronogramas de Pagamentos previstos no Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	08/12/2025
Início da Amortização	08/06/2026
Taxa de Juros Efetiva	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma pro rata temporis por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série.
Atualização Monetária	N/A
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	N/A
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Ribeirão Preto/SP

6. GARANTIAS

Garantia Real	Sim
---------------	-----



Modalidade da Garantia	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
------------------------	---



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 29/10/2025
--	------------------------------

SÉRIE:	2ª Série	NÚMERO:	02	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
---------------	----------	----------------	----	---------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista				
CEP:	01310-924	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05.425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.				
CNPJ:	54.635.552/0001-03				
ENDEREÇO:	Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia				
CEP:	14096-570	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço:	Rodovia Rio Negro e Solimões - SP 336
Complemento:	Km 398
Cidade/UF:	Franca/SP
CEP:	14302-258
Matrícula:	122.476
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO



Valor do Crédito em 29/10/2025	R\$ 3.000.000 (três milhões de reais)
Prazo	3.662 (três mil seiscentos e sessenta e dois) dias corridos
Data Inicial	29/10/2025
Data Final	08/11/2035
Forma de Pagamento	A Remuneração será paga mensalmente, observado os Cronogramas de Pagamentos previstos no Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	08/12/2025
Início da Amortização	08/12/2025
Taxa de Juros Efetiva	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,90% (onze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma pro rata temporis por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série.
Atualização Monetária	Variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	N/A
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Ribeirão Preto/SP

6. GARANTIAS

Garantia Real	Sim
Modalidade da Garantia	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 29/10/2025
--	------------------------------

SÉRIE:	3ª Série	NÚMERO:	03	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
---------------	----------	----------------	----	---------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista				
CEP:	01310-924	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05.425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.				
CNPJ:	54.635.552/0001-03				
ENDEREÇO:	Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia				
CEP:	14096-570	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço:	Rodovia Rio Negro e Solimões - SP 336
Complemento:	Km 398
Cidade/UF:	Franca/SP
CEP:	14302-258
Matrícula:	122.476
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Valor do Crédito em 29/10/2025	R\$ 7.000.000 (sete milhões de reais)



Prazo	3.662 (três mil seiscentos e sessenta e dois) dias corridos
Data Inicial	29/10/2025
Data Final	08/11/2035
Forma de Pagamento	A Remuneração será paga mensalmente, observado os Cronogramas de Pagamentos previstos no Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	06/03/2026
Início da Amortização	06/03/2026
Taxa de Juros Efetiva	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,90% (onze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma pro rata temporis por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série.
Atualização Monetária	Variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	N/A
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Ribeirão Preto/SP

6. GARANTIAS

Garantia Real	Sim
Modalidade da Garantia	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 29/10/2025
--	------------------------------

SÉRIE:	4ª Série	NÚMERO:	04	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
---------------	----------	----------------	----	---------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista				
CEP:	01310-924	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05.425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.				
CNPJ:	54.635.552/0001-03				
ENDEREÇO:	Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia				
CEP:	14096-570	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço:	Rodovia Rio Negro e Solimões - SP 336
Complemento:	Km 398
Cidade/UF:	Franca/SP
CEP:	14302-258
Matrícula:	122.476
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO



Valor do Crédito em 29/10/2025	R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais)
Prazo	3.662 (três mil seiscentos e sessenta e dois) dias corridos
Data Inicial	29/10/2025
Data Final	08/11/2035
Forma de Pagamento	A Remuneração será paga mensalmente, observado os Cronogramas de Pagamentos previstos no Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	08/06/2026
Início da Amortização	08/06/2026
Taxa de Juros Efetiva	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,90% (onze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma pro rata temporis por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série.
Atualização Monetária	Variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	N/A
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Ribeirão Preto/SP

6. GARANTIAS

Garantia Real	Sim
Modalidade da Garantia	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 29/10/2025
--	------------------------------

SÉRIE:	5ª Série	NÚMERO:	05	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
---------------	----------	----------------	----	---------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista				
CEP:	01310-924	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05.425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.				
CNPJ:	54.635.552/0001-03				
ENDEREÇO:	Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia				
CEP:	14096-570	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço:	Rodovia Rio Negro e Solimões - SP 336
Complemento:	Km 398
Cidade/UF:	Franca/SP
CEP:	14302-258
Matrícula:	122.476
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO



Valor do Crédito em 29/10/2025	R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais)
Prazo	3.662 (três mil seiscentos e sessenta e dois) dias corridos
Data Inicial	29/10/2025
Data Final	08/11/2035
Forma de Pagamento	A Remuneração será paga mensalmente, observado os Cronogramas de Pagamentos previstos no Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	08/09/2026
Início da Amortização	08/09/2026
Taxa de Juros Efetiva	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,90% (onze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma pro rata temporis por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série.
Atualização Monetária	Variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	N/A
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Ribeirão Preto/SP

6. GARANTIAS

Garantia Real	Sim
Modalidade da Garantia	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 29/10/2025
-------------------------------------	-----------------------

SÉRIE:	6ª Série	NÚMERO:	06	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
--------	----------	---------	----	--------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista				
CEP:	01310-924	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05.425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.				
CNPJ:	54.635.552/0001-03				
ENDEREÇO:	Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia				
CEP:	14096-570	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço:	Rodovia Rio Negro e Solimões - SP 336
Complemento:	Km 398
Cidade/UF:	Franca/SP
CEP:	14302-258
Matrícula:	122.476
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Valor do Crédito em 29/10/2025	R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais)



Prazo	3.662 (três mil seiscentos e sessenta e dois) dias corridos
Data Inicial	29/10/2025
Data Final	08/11/2035
Forma de Pagamento	A Remuneração será paga mensalmente, observado os Cronogramas de Pagamentos previstos no Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	08/06/2028
Início da Amortização	08/06/2028
Taxa de Juros Efetiva	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,90% (onze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma pro rata temporis por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª a 6ª Série.
Atualização Monetária	Variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	N/A
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Ribeirão Preto/SP

6. GARANTIAS

Garantia Real	Sim
Modalidade da Garantia	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel



ANEXO II

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Número da Emissão: 53ª (quinquagésima terceira)

Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta), 5ª (quinta) e 6ª (sexta) séries

Emissor: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Quantidade: 47.250 (quarenta e sete mil duzentos e cinquenta)

Espécie: Nominativa

Forma: Escritural, sem emissão de certificados físicos

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

(Assinaturas no original)



ANEXO III

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "SI", sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada nos termos de seu contrato social, por seus representantes legais ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 53ª (quinquagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, em Até 6 (seis) Séries, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Habiarte Barc Construtores Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), para fins de atendimento ao artigo 26 da Lei 14.430, na qualidade de emissora dos CRI, **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários, decorrentes das CCI; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Reservas); (iii) as Garantias; e (iv) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

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

(Assinaturas no original)

ANEXO IV

CRONOGRAMAS DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO

CRI 1ª SÉRIE

Data Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
10/12/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
12/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
11/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10/06/2026	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/07/2026	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/08/2026	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/09/2026	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
13/10/2026	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/11/2026	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/12/2026	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
11/01/2027	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/02/2027	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/03/2027	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
12/04/2027	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/05/2027	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
10/06/2027	SIM	NÃO	SIM	0,1000%
12/07/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2000%
10/08/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2000%
10/09/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2000%
11/10/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2000%
10/11/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2000%

10/12/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2000%
10/01/2028	SIM	NÃO	SIM	0,2000%
10/02/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5000%
10/03/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5000%
10/04/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5000%
10/05/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5000%
12/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5000%
10/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5000%
10/08/2028	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
11/09/2028	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
10/10/2028	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
10/11/2028	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
11/12/2028	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
10/01/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
14/02/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
12/03/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0000%
10/04/2029	SIM	NÃO	SIM	4,0000%
10/05/2029	SIM	NÃO	SIM	4,5000%
11/06/2029	SIM	NÃO	SIM	4,5000%
10/07/2029	SIM	NÃO	SIM	5,0000%
10/08/2029	SIM	NÃO	SIM	5,5000%
10/09/2029	SIM	NÃO	SIM	6,0000%
10/10/2029	SIM	NÃO	SIM	6,5000%
12/11/2029	SIM	NÃO	SIM	7,5000%
10/12/2029	SIM	NÃO	SIM	7,5000%
10/01/2030	SIM	NÃO	SIM	8,5000%
11/02/2030	SIM	NÃO	SIM	9,5000%
11/03/2030	SIM	NÃO	SIM	10,5000%
10/04/2030	SIM	NÃO	SIM	12,0000%

10/05/2030	SIM	NÃO	SIM	14,0000%
10/06/2030	SIM	NÃO	SIM	16,0000%
10/07/2030	SIM	NÃO	SIM	19,0000%
12/08/2030	SIM	NÃO	SIM	24,0000%
10/09/2030	SIM	NÃO	SIM	32,0000%
10/10/2030	SIM	NÃO	SIM	50,0000%
11/11/2030	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

CRI 2ª SÉRIE

Data Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
10/12/2025	SIM	NÃO	SIM	0,1373%
12/01/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2740%
10/02/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2560%
10/03/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2153%
10/04/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2114%
11/05/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2269%
10/06/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2240%
10/07/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2211%
10/08/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2307%
10/09/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2405%
13/10/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2504%
10/11/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2606%
10/12/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2615%
11/01/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2625%
10/02/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2698%
10/03/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2774%
12/04/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2851%

10/05/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2930%
10/06/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3010%
12/07/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3093%
10/08/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3178%
10/09/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3265%
11/10/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3355%
10/11/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3448%
10/12/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3543%
10/01/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3642%
10/02/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3743%
10/03/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3849%
10/04/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3958%
10/05/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4071%
12/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4188%
10/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4310%
10/08/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4547%
11/09/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4794%
10/10/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4977%
10/11/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5170%
11/12/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4995%
10/01/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4808%
14/02/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4875%
12/03/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4986%
10/04/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5101%
10/05/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5222%
11/06/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5348%
10/07/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5481%
10/08/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5621%
10/09/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5769%

10/10/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5924%
12/11/2029	SIM	NÃO	SIM	0,6088%
10/12/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5976%
10/01/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5852%
11/02/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5919%
11/03/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5988%
10/04/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6060%
10/05/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6134%
10/06/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6211%
10/07/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6291%
12/08/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6375%
10/09/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6461%
10/10/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6551%
11/11/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6645%
10/12/2030	SIM	NÃO	SIM	2,6972%
10/01/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7380%
10/02/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7806%
10/03/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8251%
10/04/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8718%
12/05/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9206%
10/06/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9719%
10/07/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0257%
11/08/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0824%
10/09/2031	SIM	NÃO	SIM	3,1420%
10/10/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2049%
10/11/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2714%
10/12/2031	SIM	NÃO	SIM	3,3788%
12/01/2032	SIM	NÃO	SIM	3,4946%
11/02/2032	SIM	NÃO	SIM	3,6199%

10/03/2032	SIM	NÃO	SIM	3,7559%
12/04/2032	SIM	NÃO	SIM	3,9038%
10/05/2032	SIM	NÃO	SIM	4,0655%
10/06/2032	SIM	NÃO	SIM	4,2430%
12/07/2032	SIM	NÃO	SIM	4,4385%
10/08/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6550%
10/09/2032	SIM	NÃO	SIM	4,8962%
11/10/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6497%
10/11/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3469%
10/12/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3258%
10/01/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2916%
10/02/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2427%
10/03/2033	SIM	NÃO	SIM	4,1771%
11/04/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2294%
10/05/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2808%
10/06/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3310%
11/07/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3794%
10/08/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4256%
12/09/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4689%
10/10/2033	SIM	NÃO	SIM	4,5986%
10/11/2033	SIM	NÃO	SIM	4,7384%
12/12/2033	SIM	NÃO	SIM	4,8896%
10/01/2034	SIM	NÃO	SIM	5,0537%
10/02/2034	SIM	NÃO	SIM	5,2325%
10/03/2034	SIM	NÃO	SIM	5,4280%
10/04/2034	SIM	NÃO	SIM	5,6430%
10/05/2034	SIM	NÃO	SIM	5,8805%
12/06/2034	SIM	NÃO	SIM	6,1446%
10/07/2034	SIM	NÃO	SIM	6,4399%

10/08/2034	SIM	NÃO	SIM	6,7726%
11/09/2034	SIM	NÃO	SIM	7,1507%
10/10/2034	SIM	NÃO	SIM	7,5844%
10/11/2034	SIM	NÃO	SIM	10,1089%
11/12/2034	SIM	NÃO	SIM	10,8469%
10/01/2035	SIM	NÃO	SIM	11,7265%
12/02/2035	SIM	NÃO	SIM	12,7939%
12/03/2035	SIM	NÃO	SIM	14,1177%
10/04/2035	SIM	NÃO	SIM	15,8050%
10/05/2035	SIM	NÃO	SIM	18,0320%
11/06/2035	SIM	NÃO	SIM	20,4301%
10/07/2035	SIM	NÃO	SIM	23,7387%
10/08/2035	SIM	NÃO	SIM	28,6330%
10/09/2035	SIM	NÃO	SIM	36,6865%
10/10/2035	SIM	NÃO	SIM	52,6164%
12/11/2035	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

CRI 3ª SÉRIE

Data Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
10/03/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2153%
10/04/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2114%
11/05/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2269%
10/06/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2240%
10/07/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2211%
10/08/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2307%
10/09/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2405%
13/10/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2504%

10/11/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2606%
10/12/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2615%
11/01/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2625%
10/02/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2698%
10/03/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2774%
12/04/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2851%
10/05/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2930%
10/06/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3010%
12/07/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3093%
10/08/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3178%
10/09/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3265%
11/10/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3355%
10/11/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3448%
10/12/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3543%
10/01/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3642%
10/02/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3743%
10/03/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3849%
10/04/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3958%
10/05/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4071%
12/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4188%
10/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4310%
10/08/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4547%
11/09/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4794%
10/10/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4977%
10/11/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5170%
11/12/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4995%
10/01/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4808%
14/02/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4875%
12/03/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4986%

10/04/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5101%
10/05/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5222%
11/06/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5348%
10/07/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5481%
10/08/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5621%
10/09/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5769%
10/10/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5924%
12/11/2029	SIM	NÃO	SIM	0,6088%
10/12/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5976%
10/01/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5852%
11/02/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5919%
11/03/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5988%
10/04/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6060%
10/05/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6134%
10/06/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6211%
10/07/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6291%
12/08/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6375%
10/09/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6461%
10/10/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6551%
11/11/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6645%
10/12/2030	SIM	NÃO	SIM	2,6972%
10/01/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7380%
10/02/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7806%
10/03/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8251%
10/04/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8718%
12/05/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9206%
10/06/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9719%
10/07/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0257%
11/08/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0824%

10/09/2031	SIM	NÃO	SIM	3,1420%
10/10/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2049%
10/11/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2714%
10/12/2031	SIM	NÃO	SIM	3,3788%
12/01/2032	SIM	NÃO	SIM	3,4946%
11/02/2032	SIM	NÃO	SIM	3,6199%
10/03/2032	SIM	NÃO	SIM	3,7559%
12/04/2032	SIM	NÃO	SIM	3,9038%
10/05/2032	SIM	NÃO	SIM	4,0655%
10/06/2032	SIM	NÃO	SIM	4,2430%
12/07/2032	SIM	NÃO	SIM	4,4385%
10/08/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6550%
10/09/2032	SIM	NÃO	SIM	4,8962%
11/10/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6497%
10/11/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3469%
10/12/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3258%
10/01/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2916%
10/02/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2427%
10/03/2033	SIM	NÃO	SIM	4,1771%
11/04/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2294%
10/05/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2808%
10/06/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3310%
11/07/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3794%
10/08/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4256%
12/09/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4689%
10/10/2033	SIM	NÃO	SIM	4,5986%
10/11/2033	SIM	NÃO	SIM	4,7384%
12/12/2033	SIM	NÃO	SIM	4,8896%
10/01/2034	SIM	NÃO	SIM	5,0537%

10/02/2034	SIM	NÃO	SIM	5,2325%
10/03/2034	SIM	NÃO	SIM	5,4280%
10/04/2034	SIM	NÃO	SIM	5,6430%
10/05/2034	SIM	NÃO	SIM	5,8805%
12/06/2034	SIM	NÃO	SIM	6,1446%
10/07/2034	SIM	NÃO	SIM	6,4399%
10/08/2034	SIM	NÃO	SIM	6,7726%
11/09/2034	SIM	NÃO	SIM	7,1507%
10/10/2034	SIM	NÃO	SIM	7,5844%
10/11/2034	SIM	NÃO	SIM	10,1089%
11/12/2034	SIM	NÃO	SIM	10,8469%
10/01/2035	SIM	NÃO	SIM	11,7265%
12/02/2035	SIM	NÃO	SIM	12,7939%
12/03/2035	SIM	NÃO	SIM	14,1177%
10/04/2035	SIM	NÃO	SIM	15,8050%
10/05/2035	SIM	NÃO	SIM	18,0320%
11/06/2035	SIM	NÃO	SIM	20,4301%
10/07/2035	SIM	NÃO	SIM	23,7387%
10/08/2035	SIM	NÃO	SIM	28,6330%
10/09/2035	SIM	NÃO	SIM	36,6865%
10/10/2035	SIM	NÃO	SIM	52,6164%
12/11/2035	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

CRI 4ª SÉRIE

Data Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
10/06/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2240%
10/07/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2211%

10/08/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2307%
10/09/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2405%
13/10/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2504%
10/11/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2606%
10/12/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2615%
11/01/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2625%
10/02/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2698%
10/03/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2774%
12/04/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2851%
10/05/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2930%
10/06/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3010%
12/07/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3093%
10/08/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3178%
10/09/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3265%
11/10/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3355%
10/11/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3448%
10/12/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3543%
10/01/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3642%
10/02/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3743%
10/03/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3849%
10/04/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3958%
10/05/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4071%
12/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4188%
10/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4310%
10/08/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4547%
11/09/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4794%
10/10/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4977%
10/11/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5170%
11/12/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4995%

10/01/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4808%
14/02/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4875%
12/03/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4986%
10/04/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5101%
10/05/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5222%
11/06/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5348%
10/07/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5481%
10/08/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5621%
10/09/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5769%
10/10/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5924%
12/11/2029	SIM	NÃO	SIM	0,6088%
10/12/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5976%
10/01/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5852%
11/02/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5919%
11/03/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5988%
10/04/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6060%
10/05/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6134%
10/06/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6211%
10/07/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6291%
12/08/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6375%
10/09/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6461%
10/10/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6551%
11/11/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6645%
10/12/2030	SIM	NÃO	SIM	2,6972%
10/01/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7380%
10/02/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7806%
10/03/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8251%
10/04/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8718%
12/05/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9206%

10/06/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9719%
10/07/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0257%
11/08/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0824%
10/09/2031	SIM	NÃO	SIM	3,1420%
10/10/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2049%
10/11/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2714%
10/12/2031	SIM	NÃO	SIM	3,3788%
12/01/2032	SIM	NÃO	SIM	3,4946%
11/02/2032	SIM	NÃO	SIM	3,6199%
10/03/2032	SIM	NÃO	SIM	3,7559%
12/04/2032	SIM	NÃO	SIM	3,9038%
10/05/2032	SIM	NÃO	SIM	4,0655%
10/06/2032	SIM	NÃO	SIM	4,2430%
12/07/2032	SIM	NÃO	SIM	4,4385%
10/08/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6550%
10/09/2032	SIM	NÃO	SIM	4,8962%
11/10/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6497%
10/11/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3469%
10/12/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3258%
10/01/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2916%
10/02/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2427%
10/03/2033	SIM	NÃO	SIM	4,1771%
11/04/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2294%
10/05/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2808%
10/06/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3310%
11/07/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3794%
10/08/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4256%
12/09/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4689%
10/10/2033	SIM	NÃO	SIM	4,5986%

10/11/2033	SIM	NÃO	SIM	4,7384%
12/12/2033	SIM	NÃO	SIM	4,8896%
10/01/2034	SIM	NÃO	SIM	5,0537%
10/02/2034	SIM	NÃO	SIM	5,2325%
10/03/2034	SIM	NÃO	SIM	5,4280%
10/04/2034	SIM	NÃO	SIM	5,6430%
10/05/2034	SIM	NÃO	SIM	5,8805%
12/06/2034	SIM	NÃO	SIM	6,1446%
10/07/2034	SIM	NÃO	SIM	6,4399%
10/08/2034	SIM	NÃO	SIM	6,7726%
11/09/2034	SIM	NÃO	SIM	7,1507%
10/10/2034	SIM	NÃO	SIM	7,5844%
10/11/2034	SIM	NÃO	SIM	10,1089%
11/12/2034	SIM	NÃO	SIM	10,8469%
10/01/2035	SIM	NÃO	SIM	11,7265%
12/02/2035	SIM	NÃO	SIM	12,7939%
12/03/2035	SIM	NÃO	SIM	14,1177%
10/04/2035	SIM	NÃO	SIM	15,8050%
10/05/2035	SIM	NÃO	SIM	18,0320%
11/06/2035	SIM	NÃO	SIM	20,4301%
10/07/2035	SIM	NÃO	SIM	23,7387%
10/08/2035	SIM	NÃO	SIM	28,6330%
10/09/2035	SIM	NÃO	SIM	36,6865%
10/10/2035	SIM	NÃO	SIM	52,6164%
12/11/2035	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

CRI 5ª SÉRIE

Data Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
10/09/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2405%
13/10/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2504%
10/11/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2606%
10/12/2026	SIM	NÃO	SIM	0,2615%
11/01/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2625%
10/02/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2698%
10/03/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2774%
12/04/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2851%
10/05/2027	SIM	NÃO	SIM	0,2930%
10/06/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3010%
12/07/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3093%
10/08/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3178%
10/09/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3265%
11/10/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3355%
10/11/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3448%
10/12/2027	SIM	NÃO	SIM	0,3543%
10/01/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3642%
10/02/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3743%
10/03/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3849%
10/04/2028	SIM	NÃO	SIM	0,3958%
10/05/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4071%
12/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4188%
10/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4310%
10/08/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4547%
11/09/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4794%
10/10/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4977%
10/11/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5170%

11/12/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4995%
10/01/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4808%
14/02/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4875%
12/03/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4986%
10/04/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5101%
10/05/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5222%
11/06/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5348%
10/07/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5481%
10/08/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5621%
10/09/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5769%
10/10/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5924%
12/11/2029	SIM	NÃO	SIM	0,6088%
10/12/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5976%
10/01/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5852%
11/02/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5919%
11/03/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5988%
10/04/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6060%
10/05/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6134%
10/06/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6211%
10/07/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6291%
12/08/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6375%
10/09/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6461%
10/10/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6551%
11/11/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6645%
10/12/2030	SIM	NÃO	SIM	2,6972%
10/01/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7380%
10/02/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7806%
10/03/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8251%
10/04/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8718%

12/05/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9206%
10/06/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9719%
10/07/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0257%
11/08/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0824%
10/09/2031	SIM	NÃO	SIM	3,1420%
10/10/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2049%
10/11/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2714%
10/12/2031	SIM	NÃO	SIM	3,3788%
12/01/2032	SIM	NÃO	SIM	3,4946%
11/02/2032	SIM	NÃO	SIM	3,6199%
10/03/2032	SIM	NÃO	SIM	3,7559%
12/04/2032	SIM	NÃO	SIM	3,9038%
10/05/2032	SIM	NÃO	SIM	4,0655%
10/06/2032	SIM	NÃO	SIM	4,2430%
12/07/2032	SIM	NÃO	SIM	4,4385%
10/08/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6550%
10/09/2032	SIM	NÃO	SIM	4,8962%
11/10/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6497%
10/11/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3469%
10/12/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3258%
10/01/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2916%
10/02/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2427%
10/03/2033	SIM	NÃO	SIM	4,1771%
11/04/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2294%
10/05/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2808%
10/06/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3310%
11/07/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3794%
10/08/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4256%
12/09/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4689%

10/10/2033	SIM	NÃO	SIM	4,5986%
10/11/2033	SIM	NÃO	SIM	4,7384%
12/12/2033	SIM	NÃO	SIM	4,8896%
10/01/2034	SIM	NÃO	SIM	5,0537%
10/02/2034	SIM	NÃO	SIM	5,2325%
10/03/2034	SIM	NÃO	SIM	5,4280%
10/04/2034	SIM	NÃO	SIM	5,6430%
10/05/2034	SIM	NÃO	SIM	5,8805%
12/06/2034	SIM	NÃO	SIM	6,1446%
10/07/2034	SIM	NÃO	SIM	6,4399%
10/08/2034	SIM	NÃO	SIM	6,7726%
11/09/2034	SIM	NÃO	SIM	7,1507%
10/10/2034	SIM	NÃO	SIM	7,5844%
10/11/2034	SIM	NÃO	SIM	10,1089%
11/12/2034	SIM	NÃO	SIM	10,8469%
10/01/2035	SIM	NÃO	SIM	11,7265%
12/02/2035	SIM	NÃO	SIM	12,7939%
12/03/2035	SIM	NÃO	SIM	14,1177%
10/04/2035	SIM	NÃO	SIM	15,8050%
10/05/2035	SIM	NÃO	SIM	18,0320%
11/06/2035	SIM	NÃO	SIM	20,4301%
10/07/2035	SIM	NÃO	SIM	23,7387%
10/08/2035	SIM	NÃO	SIM	28,6330%
10/09/2035	SIM	NÃO	SIM	36,6865%
10/10/2035	SIM	NÃO	SIM	52,6164%
12/11/2035	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

CRI 6ª SÉRIE

Data Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
12/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4188%
10/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4310%
10/08/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4547%
11/09/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4794%
10/10/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4977%
10/11/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5170%
11/12/2028	SIM	NÃO	SIM	0,4995%
10/01/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4808%
14/02/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4875%
12/03/2029	SIM	NÃO	SIM	0,4986%
10/04/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5101%
10/05/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5222%
11/06/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5348%
10/07/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5481%
10/08/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5621%
10/09/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5769%
10/10/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5924%
12/11/2029	SIM	NÃO	SIM	0,6088%
10/12/2029	SIM	NÃO	SIM	0,5976%
10/01/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5852%
11/02/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5919%
11/03/2030	SIM	NÃO	SIM	0,5988%
10/04/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6060%
10/05/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6134%
10/06/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6211%
10/07/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6291%
12/08/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6375%
10/09/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6461%
10/10/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6551%
11/11/2030	SIM	NÃO	SIM	0,6645%

10/12/2030	SIM	NÃO	SIM	2,6972%
10/01/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7380%
10/02/2031	SIM	NÃO	SIM	2,7806%
10/03/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8251%
10/04/2031	SIM	NÃO	SIM	2,8718%
12/05/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9206%
10/06/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9719%
10/07/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0257%
11/08/2031	SIM	NÃO	SIM	3,0824%
10/09/2031	SIM	NÃO	SIM	3,1420%
10/10/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2049%
10/11/2031	SIM	NÃO	SIM	3,2714%
10/12/2031	SIM	NÃO	SIM	3,3788%
12/01/2032	SIM	NÃO	SIM	3,4946%
11/02/2032	SIM	NÃO	SIM	3,6199%
10/03/2032	SIM	NÃO	SIM	3,7559%
12/04/2032	SIM	NÃO	SIM	3,9038%
10/05/2032	SIM	NÃO	SIM	4,0655%
10/06/2032	SIM	NÃO	SIM	4,2430%
12/07/2032	SIM	NÃO	SIM	4,4385%
10/08/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6550%
10/09/2032	SIM	NÃO	SIM	4,8962%
11/10/2032	SIM	NÃO	SIM	4,6497%
10/11/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3469%
10/12/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3258%
10/01/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2916%
10/02/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2427%
10/03/2033	SIM	NÃO	SIM	4,1771%
11/04/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2294%
10/05/2033	SIM	NÃO	SIM	4,2808%
10/06/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3310%
11/07/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3794%

10/08/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4256%
12/09/2033	SIM	NÃO	SIM	4,4689%
10/10/2033	SIM	NÃO	SIM	4,5986%
10/11/2033	SIM	NÃO	SIM	4,7384%
12/12/2033	SIM	NÃO	SIM	4,8896%
10/01/2034	SIM	NÃO	SIM	5,0537%
10/02/2034	SIM	NÃO	SIM	5,2325%
10/03/2034	SIM	NÃO	SIM	5,4280%
10/04/2034	SIM	NÃO	SIM	5,6430%
10/05/2034	SIM	NÃO	SIM	5,8805%
12/06/2034	SIM	NÃO	SIM	6,1446%
10/07/2034	SIM	NÃO	SIM	6,4399%
10/08/2034	SIM	NÃO	SIM	6,7726%
11/09/2034	SIM	NÃO	SIM	7,1507%
10/10/2034	SIM	NÃO	SIM	7,5844%
10/11/2034	SIM	NÃO	SIM	10,1089%
11/12/2034	SIM	NÃO	SIM	10,8469%
10/01/2035	SIM	NÃO	SIM	11,7265%
12/02/2035	SIM	NÃO	SIM	12,7939%
12/03/2035	SIM	NÃO	SIM	14,1177%
10/04/2035	SIM	NÃO	SIM	15,8050%
10/05/2035	SIM	NÃO	SIM	18,0320%
11/06/2035	SIM	NÃO	SIM	20,4301%
10/07/2035	SIM	NÃO	SIM	23,7387%
10/08/2035	SIM	NÃO	SIM	28,6330%
10/09/2035	SIM	NÃO	SIM	36,6865%
10/10/2035	SIM	NÃO	SIM	52,6164%
12/11/2035	SIM	NÃO	SIM	100,0000%



ANEXO V

RELAÇÃO DE DESPESAS

(i) **Despesas Iniciais/Flat:**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,030%	R\$ 4.875,00	0,00%	R\$ 5.175,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,030%	R\$ 900,00	0,00%	R\$ 900,00
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,030%	R\$ 2.100,00	0,00%	R\$ 2.100,00
CVM 4ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,030%	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00
CVM 5ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,030%	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00
CVM 6ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,030%	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,029%	R\$ 13.702,50	0,00%	R\$ 13.702,50
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,001%	R\$ 472,50	0,00%	R\$ 472,50
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,001%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.874,88	0,00%	R\$ 1.874,88
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 38.000,00	11,25%	R\$ 42.816,90
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 10.000,00	11,25%	R\$ 11.267,61



Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	- R\$	4.000,00	11,25%	R\$	4.507,04
TN Advogados	Assessor Legal	FLAT	- R\$	52.000,00	16,33%	R\$	62.148,92
Vórtx	Escriturador CRI (6 séries)	FLAT	- R\$	12.500,00	14,25%	R\$	14.577,26
Vórtx	Escriturador NC (6 séries)	FLAT	R\$	12.500,00	14,25%	R\$	14.577,26
Vórtx	Liquidante	FLAT	- R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54
Vórtx	Custodiante	FLAT	- R\$	5.000,00	14,25%	R\$	5.830,90
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	- R\$	4.000,00	14,25%	R\$	4.664,72
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	- R\$	17.000,00	14,25%	R\$	19.825,07
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	- R\$	5.000,00	14,25%	R\$	5.830,90
TOTAL				R\$ 203.068,84		R\$	229.913,97

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16; reembolso à Devedora.

(ii) **Despesas Recorrentes:**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
		E					
				R\$		R\$	R\$
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL		- 17.000,00	9,65%	18.815,72	18.815,72



Vórtx	Custodiante	ANUAL	R\$ - 5.000,00	9,65% 5.534,03	R\$ 5.534,03
Vórtx	Escriturador CRI (6 séries)	ANUAL	R\$ - 12.500,00	9,65% 13.835,09	R\$ 13.835,09
Vórtx	Escriturador NC (6 séries)	ANUAL	R\$ - 12.500,00	9,65% 13.835,09	R\$ 13.835,09
Vórtx	Liquidante	ANUAL	R\$ - 3.000,00	9,65% 3.320,42	R\$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	R\$ - 2.638,25	19,53% 3.278,55	R\$ 3.278,55
Link	Balanço anual	ANUAL	R\$ - 300,00	0,00% 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	R\$ - 300,00	0,00% 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ - 4.000,00	11,25%	R\$ R\$ 4.507,04 54.084,51
Mirante	Agente de Monitoramento e Medição	MENSAL	R\$ 5.000,00	18,00 R\$ % 6.097,56	R\$ 73.170,72
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ - 79,00	0,00% 79,00	R\$ 948,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008 R\$ % 378,00	R\$ 0,00% 378,00	R\$ 4.536,00



B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,00110 R\$ % 519,75	R\$ 0,00% 519,75	R\$ 6.237,00
TOTAL			R\$ 63.215,00	R\$ 70.800,25	R\$ 201.495,13

*Custos
estimados

(iii) **Despesas Extraordinárias:**

São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleia especial de Titulares de CRI, e (v) despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos Créditos Imobiliários, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias”.

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



ANEXO VI

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

Período: [•]/[•]/20[•] até [•]/[•]/20[•]

HABARTE BARC CONSTRUTORES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Alice Além Saadi, 855, sala 205, Nova Ribeirânia, CEP 14096-570, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 54.635.552/0001-03, neste ato representada na forma de seu contrato social, em cumprimento ao disposto no "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão Particular de Notas Comerciais, em até 6 (Seis) Séries, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Privada, da Habarte Barc Construtores Ltda.*" ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da Emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
---	--------------	----------------------	----------	--------------------	---	---	---	---	-------------------------



☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Total destinado no semestre									R\$ ☐
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ ☐
Saldo a destinar									R\$ ☐
Valor Total da Oferta									R\$ ☐

Declaro, ainda, que os Documentos de Destinação (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), 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.

HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA.

Devedora

Nome: ☐

CPF: ☐

Nome: ☐

CPF: ☐



ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pelas CCI emitidas, em 29 de outubro de 2025, pela Securitizadora, em conjunto com o Custodiante, no valor total de R\$ 47.250.000 (quarenta e sete milhões e duzentos e cinquenta mil reais), conforme descrita no Anexo I do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 53ª (quinquagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, em até 6 (seis) Séries, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Habiarte Barc Construtores Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), sendo certo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI constituirão o lastro aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 53ª (quinquagésima terceira) emissão da Securitizadora ("**Créditos Imobiliários**"), declara à Securitizadora, para os fins dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta instituição custodiante, para custódia, na qualidade de responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários: (i) uma via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) uma via digital da Escritura de Emissão das CCI; e (iii) uma via digital do Termo de Securitização.

(Assinaturas no original)



ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “S1”, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“**Securitizadora**”), no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da série única de sua 53ª (quinquagésima terceira) emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”), os quais serão ofertados para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea ‘a’ da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”), **declara**, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, qual seja, R\$ 1.000 (mil reais) para cada uma das séries.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 53ª (quinquagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, em até 6 (Seis) Séries, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Habiarte Barc Construtores Ltda.*”.

(Assinaturas no original)



ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “S1”, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“**Securitizadora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da série única de sua 53ª (quinquagésima terceira) emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) 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 da 53ª (quinquagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, em até 6 (Seis) Séries, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Habiarte Barc Construtores Ltda.*”, celebrado, em 29 de outubro de 2025, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (ii) 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 Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e



- (iii) para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

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

(Assinaturas no original)



ANEXO X

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Ti po	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid ade	Remuneraç ão	Emiss ão	Séri e	Data de Emissão	Vencim ento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantia s
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24B157324 3	BRLSECCRI 011	943040 00	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNI CA	01/02/202 4	22/07/2 037	LOTE V	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Cessão Fiduciári a, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24C214661 4	BRLSECCRI 052	300000 0	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/202 4	22/05/2 028	REACTY	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári



													a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,



	SECURITIZA DORA												Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24C214933 4	BRLSECCRI 086	210000 0	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/202 4	22/05/2 028	REACTY	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D36766 79	BRLSECCRI 052	900000 0	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/202 4	20/03/2 034	FRUTAL	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D36812 52	BRLSECCRI 060	900000 0	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/202 4	20/03/2 034	FRUTAL	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Quotas, Alienação o Fiduciária de Quotas, Alienação o Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária



													a, Fiança, Fiança, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D36812 63	BRLSECCRI 078	910000 0	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/202 4	20/03/2 034	FRUTAL	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D36812 69	BRLSECCRI 086	910000 0	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/202 4	20/03/2 034	FRUTAL	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LE VE001		148060 00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/202 4	22/04/2 028	HAUTE	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári



													a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,



	SECURITIZA DORA												Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	N/A		121940 00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/202 4	22/04/2 029	HAUTE	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de



													Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E225664 6	BRLSECCRI OG0	525000 0	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/202 4	22/11/2 027	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E225672 2	BRLSECCRI OH8	525000 0	5250	5,5%	10	4	21/05/202 4	22/11/2 027	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel,



													Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E225676 1	BRLSECCRI OJ4	525000 0	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/202 4	22/01/2 028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E225871 0	BRLSECCRI OJ4	525000 0	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/202 4	22/01/2 028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de



													Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E226298 8		479800 0	4798	15%	10	10	21/05/202 4	22/05/2 028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E249496 8	BRLSECCRI 0Q9	170000 00	17000	8%	11	1	27/05/202 4	22/11/2 027	YVY HOME	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel,



													Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E249504 2	BRLSECCRI OR7	170000 00	17000	16%	11	2	27/05/202 4	22/11/2 027	YVY HOME	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Alienaçã o Fiduciári a de Outros, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E249508 3	BRLSECCRI OS5	550000 0	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/202 4	22/01/2 028	YVY HOME	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o



													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRIOT3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de



													Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E249528 8	BRLSECCRI OW7	300000 0	3000	8%	11	7	27/05/202 4	22/05/2 028	YVY HOME	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24E249532 6	BRLSECCRI OX5	300000 0	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/202 4	22/11/2 027	YVY HOME	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel,



													Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E226794 1	BRLSECCRI ON6	500000 0	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E227089 2	BRLSECCRI OP1	500000 00	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta



													Vinculada
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI OY3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI OZO	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,



	SECURITIZA DORA												Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24G19672 73	BRLSECCRI 136	280750 00	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/202 4	20/06/2 034	MARANH AO	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24G19713 87	BRLSECCRI 144	129250 00	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/202 4	20/08/2 034	MARANH AO	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori



													os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G19713 92	BRLSECCRI 151	129250 00	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/202 4	20/08/2 034	MARANH AO	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H20129 07	BRLSECCRI 1B9	600000 00	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNI CA	30/08/202 4	15/08/2 030	CITY	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Alienaçã o Fiduciári a de



													Outros, Aval
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	241158250 3	BRLSECCRI 1C7	283750 00	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/202 4	20/09/2 029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	241165655 8	BRLSECCRI 1D5	283750 00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/202 4	20/06/2 029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de



													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2411715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



													a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24I253324 3	BRLSECCRI 1FO	300000 0	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/202 4	27/09/2 029	OTCON	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24I253334 9	BRLSECCRI 1G8	220000 00	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/202 4	20/09/2 029	OTCON	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Alienaçã



													o Fiduciári a de Imovel, Aval, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24J505717 9	BRLSECCRI 1M6	106000 00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/202 4	20/02/2 033	THL	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Alienaçã o Fiduciári a de Outros, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Coobriga ção,



													Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	28/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	28/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo,



													Fundo de Outros, Seguro de Outros
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W5	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Quotas, Alienação o Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Quotas, Alienação o Fiduciária de



													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L259466 2	BRLSECCRI 235	660000 00	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/202 4	20/10/2 029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Quotas, Alienação o Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L259468 6	BRLSECCRI 243	630000 00	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/202 4	20/09/2 029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Quotas, Alienação o Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,



	SECURITIZA DORA												Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24L242937 7	BRLSECCRI 1X3	120000 00	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/202 4	20/12/2 034	TGRE 3	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	24L243125 7	BRLSECCRI 1Y1	400000 0	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/202 4	20/12/2 034	TGRE 3	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas,



	SECURITIZA DORA												Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24L243212 5	BRLSECCRI 128	592500 0	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/202 4	20/02/2 035	TGRE 3	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	24L247347 5	BRLSECCRI 201	197500 0	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/202 4	20/02/2 035	TGRE 3	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori



													os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L228367 5	BRLSECCRI 1S3	900000 00	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/202 4	12/12/2 029	ZILICRED	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Imovel
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L228388 1	BRLSECCRI 1T1	100000 00	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/202 4	12/12/2 029	ZILICRED	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Imovel
DE B	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDB S004	150000 00	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/202 4	25/12/2 030	PRECATÓ RIOS MTG	Adimplente	Sem Garantia s
DE B	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDB S012	500000 0	5000	1%	1	2	30/12/202 4	25/12/2 030	PRECATÓ RIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciári a de Conta Vinculad a
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	25A27808 90	BRLSECCRI 268	125000 00	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/202 5	20/01/2 030	HOMELE ND	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Imovel,



	SECURITIZA DORA												Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	25A27878 65	BRLSECCRI 276	125000 00	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/202 5	20/01/2 030	HOMELE ND	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	25A27909 98	BRLSECCRI 284	175000 00	17500	IPCA + 12,0000 %	26	3	17/01/202 5	20/01/2 030	HOMELE ND	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELAND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2M4	33000000	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Quotas, Alienação o Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação o Fiduciária



													a de Imovel, Alienação o Fiduciária de Quotas
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI200	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação o Fiduciária de Imovel, Alienação o Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESA NI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



													os, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F280440 4	BRLSECCRI 2S1	115000 00	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/202 5	16/08/2 028	TORRESA NI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G06697 88	BRLSECCRI 2U7	450000 0	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/202 5	20/02/2 033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação,



													Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de



	SECURITIZA DORA												Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA	27B000040 2	BRLSECCRI 2X1	600000 0	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/202 7	22/02/2 037	HORIZON TE PARK - SANTARE M	Adimplente	Aval, Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação o Fiduciária de Imovel, Alienação o Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação o Fiduciária de Imovel, Alienação o Fiduciária de Quotas,



													Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952		20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



													Direitos Creditori os, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZA DORA			127000 00	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/202 5	24/08/2 035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobriga ção, Alienaçã o Fiduciári a de Imovel, Alienaçã o Fiduciári a de Quotas, Cessão Fiduciári a de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CR I	LEVERAGE COMPANHIA	25F201216 3	BRLSECCRI 2P7	780000 00	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/202 5	05/02/2 030	MAKASI	Adimplente	Alienaçã o Fiduciári



	SECURITIZADORA												a de Imovel
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária



													a de Outros
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2514729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2514737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori



													os, Alienação o Fiduciária de Imovel, Alienação o Fiduciária de Quotas, Fundo
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	251473770 5	BRLSECCRI 375	121160 00	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/202 6	26/09/2 035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação o Fiduciária de Imovel, Alienação o Fiduciária de Quotas, Fundo



CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	1160000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CR I	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori



														os, Fundo
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

ANEXO XI

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO

Imóvel (RGI)	Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º Semestre (R\$)	2º Semestre (R\$)	3º Semestre (R\$)	4º Semestre (R\$)	5º Semestre (R\$)	6º Semestre (R\$)	7º Semestre (R\$)	8º Semestre (R\$)
Matrícula nº 122.476 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP	Morada da Mata	R\$ 47.250.000	R\$ 500.000	R\$ 2.401.027	R\$ 3.743.902	R\$ 5.764.280	R\$ 10.708.949	R\$ 13.090.356	R\$ 10.814.402	R\$ 227.084
Total		R\$ 47.250.000	R\$ 500.000	R\$ 2.401.027	R\$ 3.743.902	R\$ 5.764.280	R\$ 10.708.949	R\$ 13.090.356	R\$ 10.814.402	R\$ 227.084

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

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um

montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

ORÇAMENTO DE OBRAS

Imóvel (RGI)	Proprietário	Empreendimento Imobiliário	Está registrado o loteamento?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	POSSUI TVO?	Custo estimado total de investimento (R\$)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel
Matrícula nº 122.476 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca – SP	HB20 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Morada da Mata	Não	Não	Não	R\$ 59.782.008,16	R\$ 47.250.000,00	79,04%

CRONOGRAMA DE OBRAS

(continua na próxima página)

CRI Habiarte - Termo de Securitização (2º Aditamento)_vf (consolidado)_vf.pdf

Documento número #3f4f6a0d-8f62-47b6-b5f8-392a98b00f9d

Hash do documento original (SHA256): 076c4c95a1587e2d9260ec0c0c4d3d1100df89b053ad4f892789b2a28f92e033

Assinaturas



Gabriel Takashi Maeda

CPF: 350.857.778-32

Assinou como parte em 01 jul 2026 às 11:05:23



Henrique Sangenetto Pinto

CPF: 153.063.457-19

Assinou como parte em 01 jul 2026 às 11:17:23



Rafael Toni

CPF: 383.115.638-70

Assinou como parte em 01 jul 2026 às 10:59:08



Henrique Luís Alexandre Neto

CPF: 022.410.475-62

Assinou como parte em 01 jul 2026 às 13:36:07

Log

01 jul 2026, 10:45:05	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d criou este documento número 3f4f6a0d-8f62-47b6-b5f8-392a98b00f9d. Data limite para assinatura do documento: 31 de julho de 2026 (10:27). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
01 jul 2026, 10:51:58	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: gtm@vortex.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriel Takashi Maeda.

01 jul 2026, 10:51:58	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luís Alexandre Neto e CPF 022.410.475-62.
01 jul 2026, 10:51:58	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: henrique.sangenetto@leveragesec.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Sangenetto Pinto e CPF 153.063.457-19.
01 jul 2026, 10:51:58	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: rts@vortx.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael Toni.
01 jul 2026, 10:59:08	Rafael Toni assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail rts@vortx.com.br. CPF informado: 383.115.638-70. IP: 187.106.51.74. Componente de assinatura versão 1.1471.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
01 jul 2026, 11:05:23	Gabriel Takashi Maeda assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail gtm@vortx.com.br. CPF informado: 350.857.778-32. IP: 163.116.228.53. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56689741824184 e longitude -46.70100168327829. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1471.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
01 jul 2026, 11:17:23	Henrique Sangenetto Pinto assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique.sangenetto@leveragesec.com.br. CPF informado: 153.063.457-19. IP: 191.248.192.160. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5597759795539 e longitude -46.65802778438662. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1471.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
01 jul 2026, 13:36:07	Henrique Luís Alexandre Neto assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@leveragesec.com.br. CPF informado: 022.410.475-62. IP: 191.178.98.89. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -13.0035963693937 e longitude -38.45871484126636. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1471.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
01 jul 2026, 13:36:09	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3f4f6a0d-8f62-47b6-b5f8-392a98b00f9d.

**Documento assinado com validade jurídica.**

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

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3f4f6a0d-8f62-47b6-b5f8-392a98b00f9d, com os efeitos

prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.