



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 58ª (QUINQUAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES E CLASSE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MERAKI RESIDENCE SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949 na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.603.257, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “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, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

DEFINIÇÕES

- 1.1. **Definições.** Exceto se expressamente indicado de outra forma neste Termo de Securitização: (i) palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou modificados. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições descritas abaixo:

“ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo, ou outra
----------------------------------	---

	empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
<u>“Agente de Medição”:</u>	Significa a HARCA ENGENHARIA , inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48, contratada pela Devedora, com a interveniência da Securitizadora, para realizar o gerenciamento e envio de relatórios mensais de acompanhamento das obras do Empreendimento a respeito da evolução das obras, tomando-se como base o cronograma físico-financeiro das obras de construção do Empreendimento;
<u>“Agente de Monitoramento”:</u>	Significa NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, contratada pela Devedora, com a interveniência da Securitizadora;
<u>“Agente Fiduciário”:</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	A alienação fiduciária sobre as Quotas, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	A alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Amortização Antecipada Facultativa da Nota Comercial”:</u>	A Devedora poderá, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, a seu exclusivo critério e, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, realizar, mediante aviso prévio com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data efetiva da amortização antecipada facultativa da Nota Comercial, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a amortização antecipada facultativa da Nota Comercial, mediante o pagamento à Securitizadora do valor equivalente a um percentual do saldo devedor da Nota Comercial, a critério exclusivo da Devedora, desde que limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, além de eventuais Despesas e/ou Encargos Moratórios devidos e não pagos, calculados na data da efetiva amortização, com a incidência de prêmio equivalente a 1,00% (um por cento) multiplicado pela <i>duration</i> remanescente;

<p><u>“Amortização Antecipada Obrigatória da Nota Comercial”:</u></p>	<p>Deverá ser realizada, de forma obrigatória, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos e com as seguintes regras, caso aplicável (<i>cash sweep</i>), a amortização do Valor Nominal Unitário até o limite de 98% (noventa e oito por cento) ou, acima deste percentual, o Resgate Antecipado Obrigatório da Nota Comercial, nas seguintes hipóteses:</p> <p>(i) caso o Índice de Garantia não seja cumprido em 2 (duas) Datas de Apuração Índice de Garantia seguidas, a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido notificada pelo Agente de Monitoramento com cópia para a Emissora, acerca do descumprimento do Índice de Garantia, deverá realizar a aporte de recursos na Conta Centralizadora para a Amortização Antecipada Obrigatória da Nota Comercial com a incidência de prêmio equivalente a 1,00% (um por cento) multiplicado pela <i>duration</i> remanescente; e</p> <p>(ii) após a obtenção do habite-se do Empreendimento, que deverá ser comprovado pela Devedora à Emissora, os recursos depositados na Conta Centralizadora e eventual saldo existente no Fundo de Obras serão utilizados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor dos CRI, sem a incidência de prêmio.</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária dos CRI”:</u></p>	<p>A amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Amortização Programada”:</u></p>	<p>Tem seu significado atribuído na Cláusula 5.4 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“ANBIMA”:</u></p>	<p>A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, 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, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;</p>

“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora da B3 e da CVM, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Significa o anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, da B3 e da CVM, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”:	Significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária junto a instituições financeiras com <i>rating</i> nacional emitido por Moody’s, Fitch ou Standard & Poors superior a brAA+, realizadas com os recursos mantidos na Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Obras, a exclusivo critério da Emissora, em fundos de investimento que apliquem, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em títulos públicos federais e que possuam taxa máxima de administração de 0,3% (três décimos por cento) ao ano;
“ <u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial</u> ”:	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 680, conjunto 680, Jardim Paulista, CEP 01043-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial;
“ <u>Autoridade</u> ”:	Qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório;
“ <u>Aval</u> ”:	O aval outorgado pelos Avalistas, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão;
“ <u>Avalista PF 1</u> ” ou “ <u>Bruna</u> ”:	BRUNA PAVONI MARTINS , brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Jader, empresária, inscrita no CPF sob o nº 082.296.309-41, residente e domiciliada na cidade de Balneário

	Camboriú, estado de Santa Catarina, na Avenida das Araongas, nº 1.265, lote 108, Haras do Rio D'Ouro, Aririba, CEP 88338-630;
<u>“Avalista PF 2”</u> ou <u>“Jader”</u> :	JADER BARBOSA MARTINS , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Bruna, empresário, inscrito no CPF sob o nº 046.490.559-11, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Avenida das Araongas, nº 1.265, lote 108, Haras do Rio D'Ouro, Aririba, CEP 88338-630;
<u>“Avalistas PF”</u> :	Quando em conjunto, a Avalista PF 1 e o Avalista PF 2;
<u>“Avalista PJ 1”</u> ou <u>“Be Brave”</u> :	A BE BRAVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3.130, nº 285, sala 01, Centro, CEP 88330-293, inscrita perante o CNPJ sob o nº 54.215.196/0001-60, na qualidade de avalista das Obrigações Garantidas;
<u>“Avalista PJ 2”</u> ou <u>“Pavoni”</u> :	A PAVONI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. , sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 1.401, nº 309, Centro, CEP 88330-798, inscrita perante o CNPJ sob o nº 04.546.643/0001-96, na qualidade de avalista das Obrigações Garantidas;
<u>“Avalistas PJ”</u> :	Quando em conjunto, o Avalista PJ 1 e o Avalista PJ 2;
<u>“Avalistas”</u> :	Quando em conjunto, os Avalistas PF e os Avalistas PJ;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

<u>“CCI”:</u>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Comercial, a qual encontra-se descrita no Anexo VIII abaixo;
<u>“Cessão Fiduciária”:</u>	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“CETIP21”:</u>	O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CNPJ”:</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda;
<u>“COFINS”:</u>	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<u>“CPF”:</u>	O Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
<u>“Código Civil”:</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>“Coligadas”:</u>	Significam as pessoas, físicas ou jurídicas, que detiverem participação representativa de 20% (vinte por cento) ou mais das ações ou quotas que compuserem o capital social de determinada sociedade, e a referida sociedade em que detém tal participação;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	A conta corrente nº 98358-0, agência nº 0393, do Banco Itaú (341), de titularidade da Securitizadora em benefício do Patrimônio Separado;
<u>“Conta de Liquidação B3”:</u>	A conta corrente nº 21366-4, agência nº0001, do Banco Vórtx (310), aberta junto ao Agente de Liquidação, de titularidade da Securitizadora para fins de (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3 e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;
<u>“Contador - Prestador de Serviço”</u>	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 03172-010, inscrita no CNPJ sob

	nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade - CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na <u>Lei 6.404</u> ;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças”</i> celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado entre a Be Brave, a Devedora e a Securitizadora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da 58ª (quingüésima oitava) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.”</i> celebrado entre a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e os Avalistas;
<u>“Contratos de Garantia”</u> :	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Controle”</u> (bem como seus correlatos, <u>“Controlador(a)”</u> e <u>“Controlada”</u>):	Significa a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente;
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa a VERO CAPITAL MARKETS S.A. , sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conj. 51, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.243.187/0001-00, na qualidade de instituição líder da Oferta;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Os créditos imobiliários oriundos da Nota Comercial, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude da Nota Comercial, nos termos do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas,

	eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, Garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos no Termo de Emissão;
<u>“CRI”</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos em 2 (duas) séries e classe única, da 58ª (quinguentésima oitava) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários, nas proporções abaixo indicadas, devidos pela Devedora, emitidos nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“CRI da 1ª Série”</u> :	Os CRI da 1ª série da 58ª (quinguentésima oitava) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
<u>“CRI da 2ª Série”</u> :	Os CRI da 2ª série da 58ª (quinguentésima oitava) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
<u>“CRI em Circulação”</u> :	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que sejam de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas e/ou que a Emissora possua em tesouraria; (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, sócios relevantes da Emissora, da Devedora e/ou de suas Controladas ou de Controladas de qualquer dos Avalistas; (iii) os que sejam de titularidade do proprietário do Imóvel e/ou das Unidades; ou (iv) qualquer dos diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, conforme aplicável; e (v) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;
<u>“Cronograma Indicativo”</u> :	Conforme definido na Cláusula 2.8.1 abaixo;
<u>“CSLL”</u> :	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Significam as datas de emissão de cada uma das séries dos CRI, conforme definidas no item (xii) da Cláusula 3.1 abaixo;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	As datas de integralização dos CRI, que poderão ocorrer durante todo o Prazo Máximo de Colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização;
“ <u>Data(s) de Vencimento Final CRI</u> ”:	As datas de vencimento efetivas dos CRI dispostas no item (vii) da Cláusula 3.1 abaixo;
“ <u>Decreto 6.306</u> ”:	O Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
“ <u>Decreto 8.426</u> ”:	O Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado;
“ <u>Decreto 9.580</u> ”:	O Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018, conforme alterado;
“ <u>Despesas</u> ”:	As despesas relativas à administração do Patrimônio Separado dos CRI, a emissão da Nota Comercial e dos CRI e aos valores relacionados às despesas e custos incorridos ou a serem incorridos para fins da Oferta, no Anexo II a este Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”:	Tem seu significado disposto na Cláusula 2.8 abaixo;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Emitente</u> ”:	MERAKI RESIDENCE SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, na Rua João José Rodrigues, nº 108, Praia Brava, CEP 88306-767, inscrita perante o CNPJ sob o nº 52.397.743/0001-40;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações

	previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
<u>“Direitos Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Significa, quando em conjunto, os Direitos Creditórios e o Sobejo;
<u>“Direitos Creditórios”:</u>	Significam os direitos creditórios presentes e futuros de titularidade da Devedora, oriundos das vendas futuras das Unidades, bem como de vendas passadas cujas parcelas ainda não tenham sido quitadas;
<u>“Documentos Comprobatórios”:</u>	Conforme definido na Cláusula 2.8.3.1 abaixo;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	Em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) este Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme aplicável; (vi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) os aditamentos a quaisquer dos Documentos da Operação;
<u>“Emissão”:</u>	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimento”:</u>	O empreendimento imobiliário denominado Meraki Residence, desenvolvido pela Devedora sobre o Imóvel, conforme descrição constante no R.9 da matrícula 91.627 do 1º Registro de Imóveis de Itajaí, Santa Catarina;
<u>“Encargos Moratórios”:</u>	Significa que, sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória não compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoável e comprovadamente incorridas para cobrança;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> celebrado nesta data, entre a Instituição Custodiante e a

	Securitizadora;
<u>“Escriturador da Nota Comercial”:</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;
<u>“Escriturador dos CRI”:</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	Os eventos de vencimento antecipado não automático das Obrigações Garantidas, conforme descritos na Cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Despesas”:</u>	Significa o fundo de despesas para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI que será retido do valor a ser integralizado da Nota Comercial, na primeira Data de Integralização dos CRI no Valor Inicial do Fundo de Despesas;
<u>“Fundo de Obras”:</u>	Significa o fundo de obras para fins de desenvolvimento do Empreendimento, o qual será composto por meio dos recursos decorrentes da integralização dos CRI. Os recursos depositados na Conta Centralizadora decorrentes dos Direitos Creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária serão utilizados na Ordem de Prioridade de Pagamentos;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	Será constituído na Conta Centralizadora, mediante retenção na Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o Fundo de Reserva, no montante inicial de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) e, no mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de pagamento de Remuneração da Nota Comercial, por meio da retenção pela Securitizadora do montante por ela recebido a título da Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série;
<u>“Fundos”:</u>	Significa, quando em conjunto, os Fundos de Obras, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
<u>“Garantias”:</u>	Em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária;

“ <u>Grupo Econômico</u> ”:	Significa as sociedades sob controle comum da Emitente e/ou dos Avalistas PJ;
“ <u>IBGE</u> ”:	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel matriculado sob o nº 91.627 do 1º Registro de Imóveis de Itajaí/SC, de propriedade da Devedora;
“ <u>Índice de Garantia</u> ”	<p>Mensalmente, o Agente de Monitoramento deverá apurar o índice de cobertura de liquidez e o índice de cobertura total, que, em qualquer caso, deverá cumprir o percentual mínimo de 140% (cento e quarenta por cento), observada a fórmula abaixo:</p> <p>Índice de Cobertura de Liquidez = (Recebíveis à VP / (SD CRI - Fundo de Obras - Fundo de Reserva)) > 140%</p> <p>Índice de Cobertura Total = ((Recebíveis à VP + Estoque * 0,7) / (Valor Total da Emissão - valor amortizado dos CRI - Fundo de Obras - Fundo de Reserva)) > 140%</p> <p>Sendo:</p> <p>Recebíveis à VP = Direitos Creditórios Elegíveis, do Empreendimento, trazidos a valor presente pela Remuneração. Para fins do Termo de Emissão, “Direitos Creditórios Elegíveis” significam os recebíveis oriundos de contratos que não possuem parcelas inadimplentes em prazo superior a 90 (noventa) dias;</p> <p>Estoque = estoque das Unidades considerando o Valor de Avaliação para cada Unidade; e</p> <p>SD CRI = saldo devedor dos CRI no último Dia Útil do mês anterior, considerando somente os CRI que foram integralizados;</p>
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme acima qualificada;
“ <u>Instrução Normativa RFB 1.037</u> ”:	A Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada;

“ <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> ”:	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015, conforme alterada;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
“ <u>IRPF</u> ”:	O Imposto de Renda Pessoa Física;
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”:	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>JUCESC</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei 6.385</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.981</u> ”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.532</u> ”:	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.718</u> ”:	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada;
“ <u>Lei 10.637</u> ”:	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada;

“ <u>Lei 10.833</u> ”:	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.033</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.101</u> ”:	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei 12.846</u> ”:	A Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
“ <u>Lei 14.186</u> ”:	A Lei nº 14.186 de 15 de julho de 2021, conforme alterada;
“ <u>Lei 14.430</u> ”:	A Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Todo e qualquer dispositivo legal e regulatório, nacional e estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e em vigor, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicável, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e o <i>UK Bribery Act</i> ;
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”:	A legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

<u>“MDA”:</u>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Mês de Apuração”:</u>	O mês da Data de Apuração;
<u>“Mês de Competência”:</u>	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração;
<u>“MP 1.303”</u>	A Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025;
<u>“Nota Comercial”:</u>	A nota comercial, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitida por meio do Termo de Emissão;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Significa o fiel, integral e pontual cumprimento pela Emitente e pelos Avalistas (i) de todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por ocasião da emissão da Nota Comercial, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos no âmbito da Nota Comercial e dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão ou manutenção dos CRI e do Patrimônio Separado, bem como em relação à cobrança da Nota Comercial e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para reforço das Garantias; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente e pelos Avalistas nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão 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;
<u>“Oferta”:</u>	Significa os CRI que serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:</u>	Significa a ordem de prioridade de pagamentos disposta na Cláusula 8.15.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma da Resolução CVM 60, composto pela Nota Comercial, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação B3, pelas Garantias, pelos Fundos e pelos respectivos direitos decorrentes da Nota Comercial, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Período de Capitalização”:</u>	Para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (exclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente subsequente (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (exclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (inclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;
<u>“PIS”:</u>	A Contribuição para o Programa de Integração Social;
<u>“Prazo Máximo de Colocação”:</u>	A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores Profissionais deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
<u>“Preço de Integralização”:</u>	Significa o Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a primeira

	data de integralização (inclusive) ou a última Data de Pagamento dos CRI (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), nas demais Datas de Integralização;
<u>“Quotas”:</u>	Significa 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora e de titularidade do Be Brave;
<u>“Relatório de Verificação”:</u>	Conforme definido na Cláusula 2.8.3 abaixo;
<u>“Relatório Mensal Agente de Medição”:</u>	Significam os relatórios mensais de acompanhamento das obras do Empreendimento a respeito da evolução das obras, tomando-se como base o cronograma físico-financeiro das obras de construção do Empreendimento na forma do Anexo VI ao Termo de Emissão. O Relatório Mensal Agente de Medição será enviado mensalmente à Credora, até o dia 20 (vinte) ou até o Dia Útil subsequente e deverá conter as informações relativas ao andamento das obras do Empreendimento, bem como um comparativo entre o previsto no Cronograma da Destinação dos Recursos e o executado, devendo ainda apontar expressamente eventual atraso do cronograma;
<u>“Relatório Mensal Agente de Monitoramento”:</u>	O relatório a ser enviado pelo Agente de Monitoramento deverá conter a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente dos Direitos Creditórios pelo Agente de Monitoramento, sendo certo que, sempre que solicitado pelo Agente de Monitoramento, a Securitizadora deverá disponibilizar o acesso ou realizar o envio do extrato da Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil. O Relatório Mensal Agente de Monitoramento será enviado mensalmente à Credora até o dia 15 (quinze), ou no Dia Útil imediatamente subsequente;
<u>“Remuneração”:</u>	A remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem (ix) da Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”:</u>	O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total da Nota Comercial”:</u>	A Emitente poderá, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, a seu exclusivo critério e, independentemente da

	anuência a Emissora, realizar, mediante aviso prévio com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data efetiva do resgate antecipado facultativo total da Nota Comercial, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o resgate antecipado facultativo total da Nota Comercial, com o consequente cancelamento da nota comercial, mediante o pagamento à Securitizadora do valor equivalente ao saldo devedor da Nota Comercial, além de eventuais Despesas e/ou Encargos Moratórios devidos e não pagos, calculados na data do efetivo resgate, com a incidência de prêmio equivalente a 1,00% (um por cento) multiplicado pela <i>duration</i> remanescente;
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório Total da Nota Comercial</u> ”:	O resgate antecipado obrigatório da totalidade da Nota Comercial, em até 2 (dois) Dias Úteis no caso de Vencimento Antecipado da Nota Comercial; e (ii) em até 30 (trinta) dias em caso do não acordo entre os titulares de CRI acerca da Taxa Substitutiva aplicável à Nota Comercial, nos termos do Termo de Emissão;
“ <u>Resolução CMN 4.373</u> ”:	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 35</u> ”:	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 44</u> ”:	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”:	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
“ <u>RG</u> ”:	Cédula de identidade de registro geral da pessoa física;
“ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Emissora</u> ”:	A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , acima qualificada;

“Seguros”	Significam os seguros que a Devedora se obrigou a contratar e manter vigentes, nos termos do Termo de Emissão, quais sejam, (a) durante as obras do Empreendimento, apólices de seguro de obra contemplando, pelo menos, cobertura para os seguintes riscos: riscos de engenharia, responsabilidade civil, incêndio e qualquer dano nos Imóveis; e (b) após a emissão do habite-se do Empreendimento, apólices de seguro patrimonial do Imóvel, abrangendo a cobertura, no mínimo, contra riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval, danos elétricos, quebra de vidros, responsabilidade civil perante terceiros e perda de aluguel em razão de sinistros;
“Séries”	Significam cada uma das séries dos CRI;
“Sobejo”:	A totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Unidades, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;
“Taxa Substitutiva”:	Conforme definido na Cláusula 5.2.1 abaixo;
“Termo de Emissão”:	O <i>“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Meraki Residence SPE Ltda.”</i> , celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora;
“Termo de Securitização”:	Este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.”</i> ;
“Titulares de CRI”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI;
“Tributos”:	Todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência dos CRI;
“Unidades”:	Significam as unidades autônomas do Empreendimento objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	O valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	Até o equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);
“Valor Nominal Unitário”:	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“Valor Total da Emissão”:	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observado o disposto no item (v) da Cláusula 3.1 abaixo; e
“Vencimento Antecipado”:	Significa o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, declarado após a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão e observado o disposto neste Termo de Securitização.

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

1.3. Aprovação da Securitizadora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, à emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, juntamente com os seus acessórios e as Garantias, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI, cujas características são descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários somente poderão ser objeto de substituição nas hipóteses previstas no artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários. As características dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão descritas e individualizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às Garantias serão computados e integrarão o lastro dos CRI, até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários ou provenientes da excussão das Garantias estão e estarão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, as Garantias, os Fundos e a Conta Centralizadora:

- a) constituem Patrimônio Separado titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas;
- d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos



pela Emissora nos termos do Termo de Emissão e estão representados pela CCI.

2.6. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia.

2.7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da presente Emissão, serão destinados ao financiamento imobiliário pela Devedora e/ou por suas Controladas, para a aquisição, reforma e/ou construção do Empreendimento, conforme cronograma para o desenvolvimento do Empreendimento constante no Anexo VII a este Termo de Securitização (“Cronograma da Destinação dos Recursos” ou “Destinação dos Recursos”), sob pena de configurar um Evento de Vencimento Antecipado por descumprimento de obrigação não pecuniária.

2.7.1. Os recursos líquidos captados em decorrência da integralização da Nota Comercial serão integralmente destinados ao pagamento do preço de reforma, aquisição, e/ou construção do Imóvel, conforme a proporção e cronograma indicativo previstos no Anexo V do Termo de Emissão (“Cronograma Indicativo”), até a data de vencimento final dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que tais obrigações da Emitente quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado da Nota Comercial e dos CRI.

2.7.2. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma da Destinação dos Recursos. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação dos Recursos, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento Final. Entretanto, sendo necessária a alteração quanto ao percentual de recursos a ser destinado ao Imóvel, o Termo de Emissão e o Termo de Securitização serão previamente aditados, sem a necessidade de aprovação pela Securitizadora ou em Assembleia Especial de titulares de CRI.

2.7.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será realizada semestralmente, exclusivamente por meio da apresentação pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão ao pagamento da Destinação dos

Recursos, nos termos do Anexo II do Termo de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período, acompanhado relatórios de medição de obras elaborados pelo Agente de Medição do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre; e cópia de outros documentos relacionados ao Imóvel que demonstrem a precisa descrição da Destinação dos Recursos ao Imóvel no respectivo semestre juntamente com os respectivos documentos e demais Documentos Comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial. O primeiro Relatório de Verificação será enviado até 31 de dezembro de 2025, referente ao segundo semestre civil, e o segundo até 30 de junho de 2026, referente ao segundo semestre civil, e nos demais nos semestres subsequentes, até a Data de Vencimento Final dos CRI ou até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, o que ocorrer primeiro.

- 2.7.4. Entende-se por “Documentos Comprobatórios” notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula vintenária) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Ademais, poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
- 2.7.5. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário ou à Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.
- 2.7.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.
- 2.7.7. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.
- 2.7.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securizadora, os

titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, por sua culpa, dolo, falha ou omissão, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial de forma diversa da estabelecida os Documentos da Operação.

- 2.7.9. A Devedora declara e garante que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.
- 2.7.10. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação e/ou dos Documentos Comprobatórios.
- 2.7.11. A Devedora se comprometeu, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Securitização, exclusivamente conforme cláusula 2.8.1 do presente instrumento.
- 2.7.12. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização da Nota Comercial.
- 2.7.13. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do projeto imobiliário junto ao Imóvel, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. A Devedora contratou o Agente de Medição para realizar o gerenciamento e envio do Relatório Mensal Agente de Medição.
- 2.7.14. A capacidade, pela Devedora, de se destinar ao Imóvel todo o montante dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização da Nota Comercial, dentro do prazo dos CRI, é demonstrada levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos necessário para o pagamento da Destinação dos Recursos.
- 2.7.15. O Cronograma da Destinação dos Recursos é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação dos Recursos, este

fato não implicará em um evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma da Destinação dos Recursos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma da Destinação dos Recursos para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

- 2.7.16. Para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje incluir, no Empreendimento, **(1)** as matrículas limítrofes ou contíguas à matrícula atual do Empreendimento, incorporadas para os fins do desenvolvimento do Empreendimento, desde que a referida inclusão não prejudique ou inviabilize o desenvolvimento do Empreendimento, e/ou **(2)** a inserção de novos imóveis para a composição da Destinação dos Recursos, deverá ser (i) solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 7 (sete) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, deverá observar o quórum de maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização; e (iii) caso a inserção seja aprovada em Assembleia Especial pelos Titulares de CRI, deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, assim como aos demais documentos necessários, a serem elaborados por escritório de advocacia contratado e escolhido pela Securitizadora, às expensas do Fundo de Despesas e, caso estes sejam insuficientes, às expensas da Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis, e celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após eventual aprovação em Assembleia Especial, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão.
- 2.7.17. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118 (conforme definido abaixo), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente, diretamente e/ou por meio de suas Controladas, integral e exclusivamente, em operações imobiliárias cuja contraparte seja pessoa jurídica cujo setor principal de atividade não seja o setor imobiliário.
- 2.7.18. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão.
- 2.7.19. Sem prejuízo do quanto previsto nas Cláusulas acima, caso haja o Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou a Amortização Antecipada Facultativa e a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui

previsto para comprovação da Destinação dos Recursos nos termos e na forma do Termo de Emissão, a Emissora notificará a Devedora para apresentar a comprovação da Destinação dos Recursos em até 15 (quinze) dias e, caso não o faça, incorrerá em multa não compensatória de R\$100,00 (cem reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado dos CRI, a ser devida à Securitizadora, observado que esta Cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas. Os valores recebidos poderão ser utilizados para adimplir quaisquer parcelas das Obrigações Garantidas devidas e não pagas. Após (i) a apresentação da comprovação da Destinação dos Recursos pela Emitente; e (ii) a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Credora devolverá à Emitente a integralidade dos valores que porventura sobejarem recebidos a título da multa prevista nesta Cláusula em até 5 (cinco) Dias Úteis.

IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: os CRI representam a 58ª (quingagésima oitava) emissão da Securitizadora;
- (ii) Série: os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries.
- (iii) Classes: única;
- (iv) Quantidade de CRI: serão emitidos 40.000 (quarenta mil) CRI, sendo 20.000 (vinte mil) CRI da 1ª Série e 20.000 (vinte mil) CRI da 2ª Série. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso o Valor Total da Emissão não seja emitido até o final do Prazo Máximo de Colocação, os Créditos Imobiliários e, consequentemente os CRI, da respectiva série que não forem colocados no âmbito da Emissão, deverão ser cancelados desde que haja a colocação de, no mínimo, 1 (um) CRI, observados os termos e as condições previstos neste Termo de Securitização, nesta hipótese a definição dos CRI e do Valor Total da Emissão será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de nova aprovação societária e Assembleia Especial de Titulares de CRI, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento;
- (v) Valor Total da Emissão: o valor total da emissão será de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) referente aos CRI da 1ª Série e sendo R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) referente aos CRI da 2ª Série;



- (vi) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (vii) Prazo dos CRI e Data de Vencimento: os CRI da 1ª Série terão prazo um 1.499 (um mil, quatrocentos e noventa e nove) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2029 e os CRI da 2ª Série terão prazo 1.469 (um mil, quatrocentos e noventa e nove) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 27 de novembro de 2029;
- (viii) Atualização Monetária: os CRI não terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente;
- (ix) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 5,20% (cinco inteiros e vinte décimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para os CRI da 1ª Série, e acrescidos exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 5,30% (cinco inteiros e trinta décimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para os CRI da 2ª Série, ambos contabilizados desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo;
- (x) Periodicidade de Pagamento de Amortização e da Remuneração: conforme as Datas de Pagamento estipuladas no Anexo I deste Termo de Securitização;
- (xi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (xii) Data de Emissão: 19 de novembro de 2025;
- (xiii) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- (xiv) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- (xv) Coobrigação da Emissora: não há;
- (xvi) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso



aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(xvii) Repactuação programada: não haverá repactuação programada dos CRI;

(xviii) Classificação dos CRI: não será realizada classificação de risco (*rating*);

(xix) Depósito dos CRI: os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xx) Classificação ANBIMA: Para fins das regras e procedimentos para a classificação CRI divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), os CRI são classificados como residencial/concentrado/apartamentos ou casas/cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitos a alterações;

(xxi) Classificação dos CRI: Nos termos do Anexo Complementar IX, Capítulo I, Seção II, artigo 4º às “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” divulgadas pela ANBIMA e conforme em vigor (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), os CRI serão classificados como: (i) Categoria: “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Empreendimentos; (ii) Concentração: “Concentrado”, tendo em vista que há, na Data de Emissão, 20% dos Créditos Imobiliários devidos por um único Devedor; (iii) Segmento: “Apartamento ou casa”, tendo em vista a natureza dos Empreendimentos; e (iv) Lastro: “valores mobiliários representativos de dívida”;

(xxii) Registro na ANBIMA: os CRI serão registrados na ANBIMA em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento (i) conforme disposto no artigo 16 ao artigo 18 do Regras e Procedimentos ANBIMA; e (ii) para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, conforme disposto no artigo 19 do referido código;

(xxiii) Prêmio Inicial: Excepcionalmente em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Integralização ou até o primeiro Dia Útil subsequente, a Devedora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares de CRI, no montante total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento; e

(xxiv) Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”: não.

3.2. Procedimento da Oferta: A Emissão será realizada pelo Coordenador Líder na forma e condições abaixo descritas e de acordo com os procedimentos descritos na Resolução CVM 160 (“Plano de Distribuição”):

- (i) o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, que serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira 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 e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto abaixo;
- (ii) o Coordenador Líder está expressamente autorizado a realizar a distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, por meio de agentes autônomos de investimentos contratados nos termos da Resolução CVM nº 16, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
- (iii) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos do MDA em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início;
- (iv) caso a Oferta não seja encerrada dentro do prazo, o Coordenador Líder deverá informar à CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta;
- (v) a integralização dos CRI será em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3, após o cumprimento das Condições Precedentes para Integralização dos CRI;
- (vi) no ato de subscrição, o Coordenador Líder obterá dos aceitantes a declaração atestando sua condição de Investidor Profissional, conforme exigido pela regulamentação aplicável, nos termos definidos neste Termo de Securitização, momento no qual deverão ser informados de que (i) foi dispensada a utilização de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou a análise dos documentos da oferta nem de seus termos e condições; e (iii) os CRI estarão sujeitos às restrições de negociação, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160; e
- (vii) procedimentos de Liquidação: a liquidação financeira da Emissão e da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos, dar-se-á na Data de Liquidação (abaixo definida), por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas não se limita ao pagamento instantâneo brasileiro (“PIX”), na Conta Centralizadora.
- (viii) a liquidação dos CRI poderá ser realizada; (i) com financeiro via câmara de liquidação da B3, ou (ii) sem financeiro, fora do ambiente de liquidação da B3, que será realizada por meio de depósito,



transferência eletrônica disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas não se limita ao PIX, equivalente na Conta Centralizadora. A transferência à Emissora dos valores obtidos da colocação dos CRI no âmbito da Oferta será realizada em cada uma das datas de integralização dos CRI, incluindo, mas não se limitando à data da primeira integralização até às 12h00 ou no próximo Dia Útil caso tais recursos sejam recebidos após as 12h00, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta.

3.3. O público-alvo da colocação dos CRI será composto exclusivamente por Investidores Profissionais.

3.4. A Emissora está autorizada a realizar novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários que sejam lastreados em créditos segregados em diferentes patrimônios, por meio de regime fiduciário.

3.5. A Emissora concedeu ao Coordenador Líder total liberdade para divulgar a Oferta, em conformidade com as disposições do presente Contrato, tais como distribuição de publicidade e *marketing* dos termos e condições da Oferta, inclusive com a logomarca da Emissora, caso aplicável, divulgação esta que deverá observar os termos da Resolução CVM 160.

3.6. A liquidação financeira da Oferta ocorrerá após a subscrição e integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais, por meio de mecanismo de transferência do ativo na B3 ("Data de Liquidação").

3.7. Os CRI poderão ser subscritos por Investidores Profissionais durante todo o Prazo Máximo de Colocação, com a assinatura do competente boletim de subscrição, e a integralização do valor correspondente, em moeda corrente nacional.

3.8. O início da Oferta ocorrerá com a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com as disposições do artigo 13 da Resolução CVM 160. O encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos da regulamentação aplicável, conforme Anexo M da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o encerramento do Prazo de Distribuição ou a distribuição da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, o que ocorrer primeiro.

3.9. Restrições à Negociação dos CRI: Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI E INTEGRALIZAÇÃO DA NOTA COMERCIAL

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais, após o cumprimento das Condições Precedentes para Integralização dos CRI.

4.2. Integralização dos CRI. Cada Série dos CRI será subscrita pelos Investidores, sendo certo que os CRI serão integralizados mediante a integralização da Nota Comercial (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio conforme definido pela Securitizadora, no ato de integralização dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma data determinada. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo mas não se limitando a, às seguintes: (i) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC); (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do Tesouro Nacional; ou (iii) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da oferta será único, e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à Nota Comercial) integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

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, na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

4.2.2. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora, mediante aprovação dos titulares dos CRI, realizará a chamada de capital junto aos investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em prazo a ser acordado com os referidos investidores.

4.3. Titularidade dos CRI. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Integralização da Nota Comercial. A Nota Comercial será integralizada de forma condicionada à integralização dos CRI mediante crédito na Conta Centralizadora, desde que cumpridas integralmente as condições precedentes dispostas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, pelo Preço de Integralização, observada a retenção pela Securitizadora do valor das Despesas iniciais e constituição dos Fundos, quais sejam (“Condições Precedentes para Integralização dos CRI”):

- (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, sendo que os demais Documentos da Operação serão celebrados no prazo descrito no Termo de Emissão. Por “perfeita formalização” entende-se a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (ii) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de RGI;
- (iii) a Emissora deverá ter recebido 1 (uma) via do Termo de Emissão, devidamente assinada pelas Partes;
- (iv) a Emissora deverá ter recebido cópias das atas das aprovações societárias devidamente assinadas e acompanhadas dos respectivos protocolos na JUCESC;
- (v) obtenção, pela Devedora, de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios, conforme aplicável, o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pela Devedora à Securitizadora nesse sentido;
- (vi) adimplemento, pela Devedora, de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação e não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo);
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emitente condição fundamental de funcionamento e ao exercício de suas respectivas atividades, o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pela Devedora à Securitizadora nesse sentido;
- (viii) protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD para a primeira integralização, e registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD para as demais integralizações;
- (ix) protocolo da alteração do contrato social na JUCESC mencionando o gravame descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

- (x) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da auditoria jurídica da Devedora, dos Avalistas e do Imóvel, realizada pelo assessor legal contratado no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da Oferta;
- (xi) recebimento pela Securitizadora de opinião legal, elaborada pelo assessor legal acerca da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização pela Securitizadora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta;
- (xii) instituição do regime fiduciário por meio da formalização do Termo de Securitização;
- (xiii) emissão e subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a integralização da Nota Comercial;
- (xiv) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (xv) recebimento, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário de 1 (uma) via original e/ou assinada de forma eletrônica dos Documentos da Operação, física ou eletrônica caso seja assinada digitalmente;
- (xvi) emissão de declaração pelos Avalistas PF, por representantes legais da Devedora e dos Avalistas PJ, com relação à inexistência de ação, processo ou procedimento pendente perante qualquer tribunal judicial ou arbitral ou órgão administrativo, de qualquer jurisdição ou perante qualquer árbitro, que venha a versar sobre a consumação ou acarretar a rescisão de qualquer termo, condição e/ou obrigação contemplados no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação;
- (xvii) inexistência de indicação dos Avalistas, da Devedora, e pelas suas respectivas empresas Controladas (“Afiliadas”) no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP. Para fins deste Termo, (a) considerar-se-ão “Coligadas” as pessoas, físicas ou jurídicas, que detiverem participação representativa de 20%

- (vinte por cento) ou mais das ações ou quotas que compuserem o capital social de determinada sociedade, e a referida sociedade em que detém tal participação; (b) considerar-se-á “Controle” (bem como seus correlatos, “Controlador(a)” e “Controlada”) a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente e (c) “Grupo Econômico” as sociedades sob controle comum da Devedora e/ou dos Avalistas PJ;
- (xviii) ratificação, pela Devedora e pelos Avalistas, na data de liquidação dos CRI, de que todas as respectivas declarações feitas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta;
- (xix) que os Créditos Imobiliários e as Garantias estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais Créditos Imobiliários e Garantias;
- (xx) cumprimento dos Índices de Garantia, para as demais integralizações dos CRI que não a primeira; e
- (xxi) constatação, pela Emissora, por meio do Relatório Mensal Agente de Medição, que o estágio das obras do Empreendimento encontra-se em consonância com o cronograma físico-financeiro e com descasamento de obras não superior a 8% (oito por cento), para as demais integralizações dos CRI que não a primeira.

CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Condições de Pagamento dos CRI. O Valor Nominal e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI especificadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária: Os CRI não terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente.

5.3. Remuneração: Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente 5,20% (cinco inteiros e vinte décimos por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série e acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente 5,30% (cinco inteiros e trinta décimos por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável,

desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá a seguinte fórmula (“Remuneração”).

- 5.3.1. Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento de prêmio caso qualquer prestador de serviço disponha de sua remuneração em favor dos Titulares de CRI.
- 5.3.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (exclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior (exclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (inclusive), em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário dois CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = (FatorDI \times Fator Spread)$$

onde:

FatorDI = 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:

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

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do “FatorDI”, sendo “nDI” um número inteiro;

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

onde:

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

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$Fator Spread = (Spread/100 + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

$spread = 5,2000$ para os CRI da 1ª Série; e
 $5,3000$ para os CRI da 2ª Série;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e/ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DuP” um número inteiro.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, truncado, ou seja, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) 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;
- (vi) Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Partes quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.3.3. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição (“Taxa Substitutiva”): (i) a taxa que vier legalmente a substituir a Taxa DI; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da Nota Comercial.

5.3.4. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração

da Taxa DI será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nos dos Documentos da Operação, a última variação do valor da Taxa DI, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.3.5. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial retromencionada, a referida Assembleia Especial não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada.

5.3.6. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a assembleia especial de Titulares de CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva assembleia especial dos Titulares de CRI; (ii) da data em que tal assembleia especial dos Titulares de CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial dos Titulares de CRI, realizar o resgate antecipado da Nota Comercial. O resgate antecipado da Nota Comercial pela Devedora, na hipótese prevista nesta cláusula, deverá ocorrer pelo saldo devedor dos CRI. Neste caso, o cálculo da atualização monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação da Taxa DI divulgado oficialmente. Ocorrendo o resgate antecipado da Nota Comercial, pela Devedora, nos termos desta Cláusula, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar o resgate antecipado dos CRI.

5.4. Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e de amortização extraordinária dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme datas previstas na tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização. A amortização do Valor Nominal Unitário será calculado da seguinte forma (“Amortização Programada dos CRI”).

$$AM_i = VNa \times \frac{Ta_i}{100}$$

Onde:

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

VNa = conforme definido na Cláusula 5.2 acima; e

TAi = equivalente a 100 (cem), na Data de Vencimento.

RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA

6.1. Aquisição facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI. A totalidade dos CRI será resgatada pela Emissora de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência dos seguintes eventos: (i) Resgate Antecipado Obrigatório Total da Nota Comercial; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total da Nota Comercial; (iii) declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, diante da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; (iv) no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo; e (v) no caso de inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização. Os CRI objeto de Resgate Antecipado pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador e a B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento do resgate antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.3. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência da Amortização Antecipada Obrigatória da Nota Comercial e da Amortização Antecipada Facultativa da Nota Comercial.

6.3.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 acerca da realização da Amortização Extraordinária dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização da Amortização Extraordinária dos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.4. Vencimento Antecipado da Nota Comercial: Nos termos do Termo de Emissão, em caso de ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, poderão vencer antecipadamente a Nota Comercial e, conseqüentemente, dos CRI, conforme disposto abaixo.

6.4.1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 6.4.1, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de

Titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado, sendo que a não ocorrência do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação, ou (ii) de instalada, não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá declarar a ocorrência do Vencimento Antecipado da Nota Comercial e, consequentemente dos CRI:

- (i) inadimplemento pela Devedora ou pelos Avalistas de quaisquer obrigações pecuniárias principais ou acessórias, previstas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) se o Termo de Emissão, as Garantias ou qualquer outro Documento da Operação, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulos ou inexecutáveis, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo legal, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente;
- (iii) extinção, dissolução ou liquidação, conforme aplicável, da Devedora e/ou dos Avalistas PJ;
- (iv) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico, de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação e quaisquer aditamentos;
- (v) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, sem prévia anuência da Securitizadora, agindo de acordo com o deliberado pelos Titulares de CRI;
- (vi) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão ou de qualquer cláusula nos demais Documentos da Operação que cause impacto negativo aos CRI;
- (vii) rescisão ou rescisão do Termo de Emissão e/ou deste Termo de Securitização e/ou dos Contratos de Garantia, em momento anterior à data de vencimento final dos CRI;
- (viii) apresentação (a) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, liquidação ou pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento) pela Devedora, pelos Avalistas, e/ou por suas respectivas Controladas, (b) pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 em face da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou

de suas respectivas Controladas, (c) decretação de falência ou insolvência, conforme aplicável, da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de suas respectivas Controladas, e (d) de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou dos Avalistas e/ou suas respectivas Controladas; (e) a apresentação pela Emitente, pelos Avalistas PJ ou por qualquer de suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo décimo segundo, do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora, pelos Avalistas PJ ou por qualquer das suas Controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(ix) (a) decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pelos Avalista; (c) pedido de falência da Devedora e/ou dos Avalistas, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou dos Avalistas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(x) com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo contrato de garantia, conforme aplicável, (a) caso a Devedora e/ou os Avalistas e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas controladas, pratiquem qualquer ato, comissivo ou omissivo, ou celebrem qualquer negócio jurídico que implique qualquer Ônus (exceto pelas próprias Garantias) sobre qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, ou (b) caso a Devedora e/ou os Avalistas e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas Controladas permitam a realização de qualquer ato ou negócio jurídico descrito neste subitem, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(xi) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Termo de Emissão; e

(xii) em caso de desapropriação total ou parcial do Empreendimento.

(xiii) caso seja(m) oferecida(s) Unidades do Imóvel por meio de, a título exemplificativo, permuta, doação e/ou dação em pagamento, como compensação de créditos e/ou serviços prestados à Devedora, aos Avalistas e/ou a empresas do grupo econômico;

(xiv) morte, interdição, prisão, incapacidade ou insolvência dos Avalistas PF, desde que a Emitente não substitua referida garantia por nova(s) garantia(s) prévia e expressamente aprovada(s) pelos Titulares de CRI, a seu exclusivo critério, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da morte, interdição, prisão, incapacidade ou insolvência dos Avalistas PF;

- (xv) cancelamento, revogação ou anulação do registro do memorial de incorporação na matrícula de quaisquer do Imóvel;
- (xvi) caso seja constituído qualquer Ônus sobre o Imóvel ou sobre as Unidades, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias;
- (xvii) caso a Devedora obtenha outras dívidas que não a Nota Comercial, exceto por dívidas com os Avalistas, desde que necessárias para término do Empreendimento, e desde que sejam exigíveis somente após a quitação da Nota Comercial, bem como não apresentem nenhuma obrigação de pagamento antes da Data de Vencimento, devendo ser subordinada à Nota Comercial em todo e qualquer cenário;
- (xviii) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Devedora e/ou dos Avalistas no âmbito do mercado financeiro e de capitais;
- (xix) com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo contrato de garantia, conforme aplicável, caso seja constituído qualquer Ônus sobre tais bens e direitos, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias. Para fins dos Documentos da Operação não será considerado um Evento de Vencimento Antecipado a venda das Unidades no âmbito do curso normal dos negócios da Devedora;
- (xx) inobservância, pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou suas respectivas Controladas, do disposto na Legislação Socioambiental, especificamente no que se refere às vedações ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
- (xxi) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ou pelos Avalistas assumidas perante instituições financeiras no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- (xxii) caso a Devedora não **(a)** realize a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI, observado o disposto na Cláusula 2.1.3 do Termo de Emissão; **(b)** cumpra tempestivamente com todas as exigências do Cartório de RGI de forma a manter a prenotação inicial válida; e/ou **(c)** obtenha o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI no prazo descrito na Cláusula 2.1.3 do Termo de Emissão;

(xxiii) descumprimento do Índice de Garantia sem que ocorra sua recomposição, mediante Amortização Antecipada Obrigatória, observado o prazo disposto no Termo de Emissão;

(xxiv) descasamento acumulado máximo de 8p.p. (oito pontos percentuais) em relação ao Relatório Mensal Agente de Medição observado pelo Agente de Medição frente ao cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento;

(xxv) redução de capital social da Devedora, exceto: (a) se previamente autorizado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial; ou (b) para a absorção de prejuízos, nos termos da Lei 6.404;

(xxvi) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, incluindo, a não recomposição do Fundo de Despesas na forma prevista no Termo de Emissão;

(xxvii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou Avalistas, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se sanado no prazo legal ou (a) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos deste instrumento; ou (b) o montante protestado foi devidamente pago pela Devedora, conforme o caso;

(xxviii) descumprimento, pela Devedora e/ou Avalistas, de decisão arbitral ou judicial (cível, tributária, trabalhista, ambiental e outros) de exigibilidade imediata, proferida contra a Devedora e/ou Avalistas, que resulte na obrigação de pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

(xxix) mudança do objeto social da Devedora ou dos Avalistas PJ de forma a alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novas, negócios que tenham prevalência ou representem práticas que divergem das atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora ou pelos Avalistas PJ;

(xxx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e pelos Avalistas PJ;

(xxxi) se sobrevier qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, que afete o domínio útil, a propriedade, posse ou livre disposição do Imóvel, das Unidades, das Quotas ou dos Direitos

Creditórios, e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor;

(xxxii) se sobrevier qualquer decisão judicial ou arbitral irrecorrível ou administrativa cuja judicialização não ocorra dentro do prazo legal, que incida sobre a confiabilidade e moralidade da Devedora e/ou Avalistas de modo a comprometer o Termo de Emissão e/ou os Documentos da Operação e/ou lhes diminuir o valor;

(xxxiii) se as Garantias: (a) não forem devidamente constituídas na forma e prazos dispostos no Termo de Emissão e nem mantidos de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (b) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas;

(xxxiv) questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Devedora e dos Avalistas e qualquer empresa do seu respectivo grupo econômico, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data em que a Devedora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, o que for maior;

(xxxv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas no Termo de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, seja falsa ou enganosa, ou ainda, incorreta ou imprecisa, nestes últimos dois casos, de forma material, nas respectivas datas em que foram prestadas;

(xxxvi) realização de quaisquer transações, pagamentos, mútuos, prestação, pela Emitente, de garantias fidejussórias, bem como obtenção ou concessão de empréstimo a partes relacionadas à Emitente incluindo para controladores, Controladas, coligadas e Afiliadas, tudo conforme definido na Lei 6.404, de qualquer natureza, inclusive distribuição de dividendos e os juros sobre capital próprio;

(xxxvii) existência de decisão judicial contra a Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou seus respectivos administradores: que trate de atos lesivos nos termos da Lei 12.846 ou infrações à ordem econômica nos termos da Lei 12.529, bem como violação às Leis Anticorrupção;

(xxxviii) existência, contra a Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável, por crimes ambientais e/ou violação à Legislação Socioambiental;

(xxxix) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou pelos Avalistas PJ sem a prévia e expressa anuência da

Securitizadora, agindo de acordo com o deliberado em Assembleia Especial pelos Titulares de CRI, inclusive a alteração do Controle;

(xl) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou suas respectivas Controladas, consideradas em conjunto, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de ativos da Devedora;

(xli) caso ocorra a desapropriação por qualquer autoridade governamental que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta do Empreendimento;

(xlii) ocorrência de sinistro total do Empreendimento;

(xliii) ocorrência de sinistro parcial do Empreendimento e que não seja reparável em até 6 (seis) meses, mediante a apresentação de comprovação técnica em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do sinistro;

(xliv) não renovação dos Seguros (conforme abaixo definido);

(xlv) distribuição de dividendos ou realização de mútuos entre partes relacionadas que resultem na saída de recursos da Devedora;

(xlvi) falecimento, decretação de ausência, interdição, incapacidade civil e/ou de morte presumida de qualquer dos Avalistas PF, desde que o espólio dos Avalistas PF não assuma de forma automática o Aval;

(xlvii) paralisação das obras do Empreendimento por mais de 10 (dez) dias, por qualquer razão;

(xlviii) existência de dívidas vencidas e não pagas no Relatório SCR da Devedora e/ou dos Avalistas em valor individual ou agregado superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e/ou

(xlix) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do sistema “REFIN”, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).

- 6.4.2. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá convocar assembleia de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado da Nota Comercial, de forma que a não

declaração do vencimento antecipado da Nota Comercial deverá ser aprovada por Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar a Nota Comercial e, consequentemente os CRI, antecipadamente vencidos.

- 6.4.3. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial para deliberar sobre o vencimento antecipado, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia Especial, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial.
- 6.4.4. Em caso de decretação do vencimento antecipado da Nota Comercial, pela Securitizadora das obrigações decorrentes da Nota Comercial, a Devedora obriga-se, nos termos do Termo de Emissão, a resgatar a Nota Comercial, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado nos Documentos da Operação ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
- 6.4.5. Na hipótese decretação do vencimento antecipado da Nota Comercial, a Devedora pagará os montantes de que trata esta cláusula, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Nota Comercial a ser enviada pela Securitizadora à Devedora.
- 6.5. Encargos moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Securitizadora aos Titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
- 6.6. Os pagamentos a serem recebidos pela Emissora, nos termos das cláusulas e subitens acima, devem ser creditados na Conta Centralizadora.

OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecida na Resolução CVM 60.

7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

7.3. Relatório Anual do Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.3.1. A Securitizadora manterá em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, os relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário conforme a Cláusula 7.3 acima.

7.4. Prestadores de Serviços. A Emissora obriga-se a contratar, à expensa da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas e, caso este torne-se insuficiente e a Devedora não realize a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e o Escriturador.

7.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas

pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente.

7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental.

7.7. Legislação Anticorrupção. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas controladas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem a Legislação Anticorrupção, na medida em que: (i) adota 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; (ii) conhece e entende 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; (iii) 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; e (iv) adota as diligências apropriadas para contratação e supervisão 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.

7.8. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, obriga-se a:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;



- (iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo auditor independente do Patrimônio Separado;
- (vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, mediante decisão judicial em qualquer grau de jurisdição;
- (vii) responder pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI; e
- (viii) cumprir integralmente as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 60 e nas demais normas regulamentares aplicáveis.

7.9. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando adimplente no cumprimento de todas as normas regulamentares aplicáveis;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (d) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (e) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (f) não resultarão na criação de qualquer ônus; (g) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (h) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos



Documentos da Operação de que é parte;

- (v) possui registro de companhia securitizadora atualizado junto à CVM; (b) não apresenta pendências junto a CVM; e (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores dos valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;
- (vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (viii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;
- (ix) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, assim como os sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento da Emissora, colaboradores de tais entidades atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (xi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições de todos os Documentos da Operação;
- (xii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;
- (xiii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (xiv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xv) inexistente até a presente data de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de



qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

- (xvi) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xvii) está cumprindo a Legislação Socioambiental e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um efeito adverso relevante;
- (xviii) está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- (xix) 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;
- (xx) nunca houve contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xxi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;
- (xxii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxiii) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades ou reputação;
- (xxiv) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (xxvi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este

verifiquei a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreia a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxvii) os Créditos Imobiliários, originados por meio do Termo de Emissão, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI, assim como as Garantias.

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

REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora, neste ato, declara, para todos os fins legais, em caráter irrevogável e irretratável, que institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação B3, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3 para fins de atendimento ao e do artigo 26, § 1º, da Lei 14.430 e será enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, para fins de atendimento aos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

8.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos do item 8.1 acima: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das Despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

8.4. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI,

incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação B3, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário.

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

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

8.7. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, partes obrigadas por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

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

8.9. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação B3 e/ou nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes aos Fundos), e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.10. Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na Conta de Liquidação B3 e os recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes aos Fundos) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.11. Administração do Patrimônio Separado. Durante a vigência dos CRI, a Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade. De acordo com o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora será responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e Garantias vinculados ao Patrimônio Separado, sendo certo que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração dos valores depositados na Conta Centralizadora a título de pagamento da Nota Comercial não integrarão o Patrimônio Separado.

8.12. Exercício Social. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de setembro de 2026.

8.13. Declarações da Emissora. Em adição à outras declarações prestadas neste Termo de Securitização, a Emissora declara que:

- (i) a guarda e conservação, em vias eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

8.14. Tributos. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude da Nota Comercial serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre eles, de forma que a Securitizadora e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou de qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos no Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolsos previstos no Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross up*).

8.15. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela

guarda em custódia de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos seguintes documentos: (i) o Termo de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) o Termo de Securitização; e (iv) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iii) acima.

8.15.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante 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. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento ou a qualquer dos Documentos da Operação aplicáveis, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

8.15.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

8.15.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do disposto na cláusula anterior:

(i) pagamento das Despesas da Emissão nas respectivas datas de vencimento e de eventuais despesas e encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridos e não pagas incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI sendo certo que tais despesas, caso venham a ser devidas em função da administração temerária da Securitizadora, serão devidas apenas para a defesa dos Titulares de CRI e não para a defesa da Securitizadora;

(ii) recomposição do Fundos de Despesas, caso a Devedora tenha sido notificada sobre o desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, e não tenham realizado a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação;



- (iii) liberação para a Devedora do montante equivalente a 4% (quatro por cento) das parcelas recebidas dos Direitos Creditórios para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, caso assim comprovadas por meio do Relatório Mensal Agente de Monitoramento;
- (iv) pagamento de parcelas da Remuneração dos CRI vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e encargos moratórios relacionados aos CRI, caso existam, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (v) parcelas de Remuneração dos CRI, imediatamente vincendas, nas respectivas Datas de Pagamento descritas neste Termo de Securitização;
- (vi) recomposição do Fundos de Reserva, caso a Devedora tenha sido notificada sobre o desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, e não tenham realizado a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação;
- (vii) amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, de forma proporcional ao saldo devedor integralizado de cada Série, na Data de Pagamento descrita neste Termo de Securitização até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo da Nota Comercial, sem a incidência de qualquer prêmio;
- (viii) até a emissão do Habite-se do Empreendimento: retenção de todo o remanescente dos Direitos Creditórios no Fundo de Obras;
- (ix) após a emissão do Habite-se do Empreendimento, a Amortização Extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, com a totalidade dos valores residuais disponíveis, inclusive do Fundo de Obras, caso ainda haja recursos, de forma proporcional ao saldo devedor integralizado de cada Série, nas Datas de Pagamento descritas neste Termo de Securitização até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo da Nota Comercial, sem a incidência de qualquer prêmio.

8.16. Os pagamentos a serem feitos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, para os Titulares de CRI serão realizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos e utilizarão os montantes disponíveis em cada Conta Centralizadora.

8.17. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.18. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária da Emissora, reconhecidos por sentença



condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.19. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

8.20. Aplicações Financeiras Permitidas. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

8.20.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

8.20.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa da Securitizadora, conforme decisão judicial transitado em julgado, respondendo, contudo, por eventuais prejuízos comprovadamente decorrentes de sua atuação com dolo ou culpa.

AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;



- iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- v) estar 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;
- vi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI a este Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- vii) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com qualquer dos Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- x) 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 da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, do Contrato de Cessão e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, 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. Adicionalmente, (i) com base no valor de mercado das Unidades apurado com base na média do metro quadrado privativo (excluídas garagens) das Unidades vendidas do Empreendimento nos últimos 6 (seis) meses, multiplicado pela soma da área privativa (excluídas garagens) das Unidades em estoque, ou, caso não tenha havido vendas nos últimos 6 (seis) meses, será utilizado o último valor reportado, estas são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, estas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura



deste Termo de Securitização; (iii) desde que observados periodicamente o Índice de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

xii) este Termo de Securitização contém e constitui obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

xiii) está ciente da regulamentação aplicável à Nota Comercial, aos CRI, à Emissão e à Oferta, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

xv) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;

xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

xvii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, por si, por suas controladas, controladores, pelos sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento do Agente Fiduciário, colaboradores das entidades ante mencionadas, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

xviii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

xix) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e



xx) nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo de Securitização;

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

- i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- vii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- ix) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- xi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a



consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

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

xiii) comunicar os Titulares de CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;

xiv) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

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

xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Especiais constantes na legislação e regulamentação aplicáveis;

xix) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

xxi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;



- xxii) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- xxiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- xxiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- xxv) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;
- xxvi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso;
- xxvii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- xxviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- xxix) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xxx) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- xxxi) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Resolução CVM 17;
- xxxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, do Termo de



Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como de todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

xxxiii) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pelos Avalistas de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenha sido sanada no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

xxxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e da Nota Comercial que lastreia a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

xxxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Nota Comercial que lastreia a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

xxxvi) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização; e

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

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

9.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Pela implantação dos CRI, será devida ao Agente Fiduciário: (i) uma parcela única de implantação dos CRI, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item “b” será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de

securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

- 9.5.1. Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à emissão, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: (a) R\$ 1000,00 (mil reais) por hora-homem do analista de nível I; (b) R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem do analista de nível II; e (c) R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do analista de nível III.
- 9.5.2. A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”, incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.
- 9.5.3. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.
- 9.5.4. Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

- 9.5.5. O valor devido no âmbito das Cláusulas 9.5 a 9.5.1.3 acima serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.
- 9.5.6. Os valores acima serão acrescidos de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 9.5.7. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta.
- 9.5.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 9.5.9. As parcelas citadas na Cláusula 9.5.1 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.
- 9.5.10. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecerem em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, será suportada pelos Titulares de CRI, assim como as despesas reembolsáveis.
- 9.5.11. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá 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 Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão previamente aprovar e antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, acima descritos. 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 no empreendimento financiado 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 Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora de trabalho por pessoa pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021/SRE.

- 9.5.12. O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- 9.5.13. O Agente Fiduciário poderá, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou pela Emissora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora ou pela Emissora conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI 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 Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do § 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.
- 9.5.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.



9.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

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

i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou

ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em primeira e segunda convocação.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes na legislação aplicável e neste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a Instituição Custodiante, ou em prazo inferior previsto na regulamentação, caso aplicável.

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

9.11. Validade das manifestações. 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 instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

9.12. Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a



Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. 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. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial. Exceto se previsto de forma diversa na regulamentação aplicável, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização e no artigo 39, § 2º, da Resolução CVM 60, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora. A convocação de tal Assembleia Especial deverá ser realizada com 20 (vinte) dias de antecedência em relação à data de sua realização, em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo certo que a deliberação pela liquidação do Patrimônio



Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens abaixo, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30, § 4º, da Resolução CVM 60.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e Liquidação Antecipada dos CRI. Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, formulado pela própria Emissora, por credor, classe de credores ou qualquer terceiro, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão pelo juiz competente;
- ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares de CRI decidam nesse sentido.

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

10.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, sendo certo que de forma transitória no caso do Agente Fiduciário; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

- 10.5.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os Titulares de CRI observada Ordem De Prioridade De Pagamentos definida neste Termo de Securitização, até que seja pago o saldo total dos CRI que cada um dos Titulares de CRI detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão será devolvido à Devedora.
- 10.5.2. 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) caso a Assembleia Especial que deliberaria sobre a liquidação do Patrimônio Separado, acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula que deliberaria sobre a liquidação do Patrimônio Separado, acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 10.5.3. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.
- 10.6. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 10.6.1. Exceto se expressamente previsto de forma diversa na legislação e regulamentação aplicável, a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, 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 (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.
- 10.6.2. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.5.4 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos

bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses:

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

ASSEMBLEIA ESPECIAL

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

- i) alterações neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no artigo 25, §§ 3º e 4º, da Resolução CVM 60;
- ii) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Instituição Custodiante, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar os CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

11.2. Reunião. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

11.3. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada (a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; ou (c) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.4. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

11.5. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser e disponibilizada pela Emissora na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

11.6. Prazo para Realização. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

11.6.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

11.6.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 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.

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

11.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tiver de exercer ativamente os seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora ou a qualquer dos Garantidores. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer o seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.

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

11.9. Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a



manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

11.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, bem como, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, no que for aplicável.

11.11. Instalação. Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

11.12.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.13. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes (conforme o caso) na Assembleia Especial de Titulares de CRI salvo se de outra forma prevista no presente instrumento.

11.14. Presença da Devedora e Titulares de CRI. A Devedora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

11.16. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) Emissora; (b) ao Agente Fiduciário; ou (c) ao Titular dos CRI



eleito pelos Titulares de CRI presentes.

11.17. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos Titulares de CRI presentes à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (f) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (g) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (i) qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; (j) qualquer liberação específica (*waiver*) com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (k) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, tanto em primeira convocação quanto em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em Circulação.

11.19. Formato das Assembleias Especiais. A Assembleia Especial pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.19.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor. Caso a Assembleia Especial venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo pela locação do espaço para realização da Assembleia Especial à Devedora.

11.19.2. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia securitizadora antes do início da assembleia.

- 11.19.3. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.
- 11.19.4. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.
- 11.19.5. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.
- 11.20. Dispensa para Instalação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.
- 11.21. Dispensa de Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, independentemente de deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, sempre que tal aditamento: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer na substituição dos direitos creditórios pela Securitizadora, estritamente de acordo com o previsto na regulamentação aplicável; (iii) for necessário em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; (iv) envolver a redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e/ou (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações aqui mencionadas deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.
- 11.22. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia de Titulares de CRI poderão ser adotadas

mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares do CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.23. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

11.24. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Oferta 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.

DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

12.1. Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado (abaixo definido), das Garantias, dos demais Documentos da Operação, a emissão da Nota Comercial e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo II que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Devedora na sua insuficiência (“Despesas”):

(i) Remuneração da Securitizadora: A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens “(a)” a “(c)” abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

(a) pela Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal disposto no Anexo II abaixo, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”); e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

- (c) pela distribuição dos CRIs será devida parcela única no valor disposto no Anexo II abaixo, a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;
- (d) adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Avalistas e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação que sejam necessárias e não estejam previstas inicialmente nos Documentos da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O *fee* de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;
- (e) as despesas mencionadas no Anexo II serão reajustadas anualmente pela variação positiva 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;
- (f) as despesas mencionadas no Anexo II serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(g) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento da Nota Comercial, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(ii) Remuneração devida à Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) Implantação e Registro. Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, inicialmente no valor disposto no Anexo II abaixo, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente ao valor disposto no Anexo II abaixo, por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(d) as parcelas citadas no item “a” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), 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;

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

(iii) Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única no valor disposto no Anexo II abaixo equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor disposto no Anexo II abaixo, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;

(c) em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à emissão, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: (a) R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; (b) R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem do Analista de nível II; e (c) R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III;

(d) a remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”, incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima;

(e) para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou

virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(f) Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação;

(g) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(d)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

(h) 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*;

(i) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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*;

(j) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(k) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI, conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos.

As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, à Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria do Imóvel financiado com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou, ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável ou, ainda, que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

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

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

(iv) Remuneração do Agente de Liquidação dos CRI. A remuneração do Agente de Liquidação dos CRI, no montante disposto no Anexo II abaixo, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente;

(a) O Agente de Liquidação possui o “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente Liquidante*” 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 Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., se vinculará a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviados eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

(b) O Agente de Liquidação 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 supramencionado, (ii) se a Emissora ou o Agente de Liquidação 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 de Liquidação, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente de Liquidação deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente de Liquidação de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

(v) Remuneração do Escriturador dos CRI. A remuneração Escriturador dos CRI, no montante disposto no Anexo II abaixo, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente

(a) O Escriturador dos CRI 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 Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., se vinculará a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

(b) O Escriturador dos CRI 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 Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI 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 Emissora ou o Escriturador dos CRI 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 dos CRI ou a Emissora suspender 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 dos CRI ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador dos CRI deve ser contratado pela Emissora.

(vi) Remuneração do Escriturador da Nota Comercial. A remuneração Escriturador da Nota Comercial, no montante disposto no Anexo II abaixo, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(a) O Escriturador da Nota Comercial 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 Emissora 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.

(b) O Escriturador da Nota Comercial 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 Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador da Nota Comercial 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 Emissora ou o Escriturador da Nota Comercial 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 da Nota Comercial ou a Emissora

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 da Nota Comercial ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador da Nota Comercial, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador da Nota Comercial deve ser contratado pela Emissora.

(vii) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente ao disposto no Anexo II abaixo, em parcelas semestrais, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(viii) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, ou seu eventual substituto, no montante equivalente ao disposto no Anexo II abaixo, em parcelas anuais, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xi) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(xii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;



- (xiii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xviii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e
- (xix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo II do presente instrumento.
- 12.1.1. O custo de administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.
- 12.1.2. A remuneração dos prestadores de serviços será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso ainda estejam exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 12.1.3. As Despesas que, nos termos da Cláusula 12.1. acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

- 12.1.4. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
- 12.1.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 12.1.6. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 12.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado, de forma *pro rata*, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldas na forma desta cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.
- 12.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 12.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, caso seja insuficiente o seu pagamento pelo Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*; (d) 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 (e) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito - SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Devedora e dos Garantidores (“Despesas Extraordinárias”).
- 12.3. Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização dos CRI, a Emissora reterá e descontará, por conta e ordem da Devedora, para fins de pagamento das despesas relacionadas à emissão dos CRI, o valor equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

- 12.3.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, enviar notificação neste sentido para a Devedora, de forma que a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Emissora, mensalmente, em cada Data de Pagamento da Remuneração, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- 12.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 12.3.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares de CRI convocada para este fim.
- 12.3.4. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito da Nota Comercial, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.
- 12.3.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.
- 12.3.6. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas



com recursos próprios.

- 12.3.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelos regimes fiduciários a serem instituídos pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade, respondendo, contudo, por eventuais prejuízos comprovadamente decorrentes de sua atuação com dolo ou culpa. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
- 12.3.8. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Emissora, à Emitente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas.
- 12.3.9. Caso qualquer um dos Titulares de CRI, após aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, ou recompor o Fundo de Despesas, os Titulares de CRI ficarão sujeitos à incidência dos Encargos Moratórios a contar da data prevista na ata da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 11.1 acima ou da data do recebimento da solicitação de aporte enviada pela Securitizadora nos demais casos de aporte previstos neste Termo de Securitização, e a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
- 12.4. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.
- 12.5. Fundo de reserva: Será constituído na Conta Centralizadora, mediante retenção na Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o Fundo de Reserva, por meio da retenção pela Securitizadora do montante por ela recebido a título da Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série.

- 12.5.1. O Fundo de Reserva será vigente até o integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas. Se, após o final da quitação das Obrigações Garantidas, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, Créditos Imobiliários e/ou Direitos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Emitente ou a quem esta indicar no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Emitente ou de quem esta indicar.
- 12.5.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva deverão ser investidos Aplicações Financeiras Permitidas.
- 12.5.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado e serão destinados para quitação da operação ora objetivada, todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emitente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

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

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

13.1. Tributação. Serão ou poderão vir a ser, conforme o caso, de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

13.1.1. Imposto sobre a Renda (IR):



Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e 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, de acordo com o 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).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB 1585e artigo 859, inciso I, do Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção do IRRF, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento)

a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 1º da Lei 14.183). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10º, da Lei 9.532).

Importante mencionar que a MP 1.303 pretende alterar para 17,5% a alíquota de IRRF incidente sobre rendimentos produzidos por títulos (inclusive CRI) emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025. A majoração de alíquota não alcança o estoque relativo a CRIs emitidos e integralizados até essa data. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Importante mencionar que a MP 1.303 pretende aumentar de zero para 5% a alíquota de IRRF incidente sobre rendimentos produzidos por títulos (inclusive CRI) emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025. A majoração de alíquota não alcança o estoque relativo a CRIs emitidos e integralizados até essa data, que continuará sujeito à alíquota zero de IRRF. Ainda, MP 1.303 prevê que, no caso das aplicações financeiras isentas ou tributadas à alíquota zero em 31 de dezembro de 2025 que passarem a ser tributadas por força da MP, se houver alteração do prazo de vencimento, será aplicada a alíquota de 5% sobre os rendimentos auferidos a partir da data da renegociação.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de

agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como país ou jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições 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, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente considerados países ou jurisdições com tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.

Note, contudo, que a MP 1.303 pretende aumentar de 15% para 17,5% a alíquota de IRRF incidente sobre os rendimentos auferidos por não residentes com investimento em CRI, na situação descrita acima, mantendo a alíquota de 25% para os investidores domiciliados no exterior.

13.1.3. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, artigo 1º da Lei 10.637 e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4,00% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).~

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro,



entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4,00% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

13.1.4. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373, 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

13.1.5. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, inciso VI do 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

As alterações propostas pela MP 1.303 acima produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que a MP 1.303 seja convertida em lei. Recomenda-se, assim, o acompanhamento da evolução dessas discussões e possíveis impactos sobre a tributação aplicável ao CRI.

PUBLICIDADE

14.1. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como convocações de Assembleia Especial, 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 Emissora na rede mundial de computadores -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 Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário



serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados perante a B3, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativo) / vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

16.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio.

16.3. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina



utilizada pelo remetente).

16.4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra, nos termos desta Cláusula 16, Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

16.5. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente por meio da plataforma VX Informa, exceto em caso de instabilidades ou impossibilidade de cumprimento por meio da plataforma, hipótese em que será permitido o cumprimento por correio eletrônico.

FATORES DE RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

17.3. Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, a Devedora e os Avalistas no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Titulares de CRI leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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



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

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA, AOS AVALISTAS E AO IMÓVEL

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

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, oriundos da Nota Comercial. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos de acordo com o Termo de Securitização depende do pagamento integral dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação da pretensão creditícia dos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Riscos relacionados à capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora e/ou os Avalistas não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento da Nota Comercial.

Risco de insuficiência de recursos para a conclusão das obras do Empreendimento:

A comprovação, pela Emitente à Securitizadora, de que os recursos oriundos da Emissão são suficientes para a finalização das obras do Empreendimento, foi realizada por meio do envio de Relatório Mensal Agente de Medição. Em razão da alteração das condições de mercado inicialmente consideradas ou ainda de eventuais problemas financeiros, administrativos ou operacionais da Devedora e/ou dos Avalistas PJ pode ser que o estudo realizado para estabelecer o volume para a conclusão das obras do Empreendimento não seja suficiente. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos do Empreendimento, podendo causar a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Empreendimento. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos



financeiros à Devedora, aos Avalistas e, consequentemente aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados a restrições ambientais

Não é possível garantir que a prefeitura e/ou o governo estadual e/ou federal venha(m) a, no futuro, impor restrições ambientais na área em que o Empreendimento está localizado, impactando as obras do Empreendimento e, consequentemente, a Alienação Fiduciária das Unidades, a venda das Unidades, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória e, consequentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Risco de insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão

Não há como garantir que no caso de excussão das Garantias, os recursos oriundos da tal excussão, incluindo, sem limitação, os recursos oriundos da excussão dos Avais, sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é possível que, mesmo após a completa excussão das Garantias, os Titulares de CRI não recebam integralmente o valor a eles devido. Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos nos respectivos contratos, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco de incidência de passivos que podem causar o atraso para a conclusão das obras do Empreendimento

As atividades da Devedora e dos Avalistas PJ envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação dos órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas do Imóvel e de eventuais pendências a ele relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para a execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras no Imóvel e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos.

Tais riscos podem resultar na necessidade de adiantamento de recursos financeiros para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios da Devedora e dos Avalistas PJ e resultados operacionais de forma negativa.

A Devedora e os Avalistas PJ podem, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo

de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos financeiros à Devedora, aos Avalistas e, consequentemente aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão das obras do Empreendimento

Podem ocorrer atrasos na execução do Empreendimento, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão do Empreendimento e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, podem sujeitar a Devedora e os Avalistas PJ a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das Unidades.

Tais fatores também sujeitar a Devedora e os Avalistas ao pagamento de indenizações ou ainda diminuir sua rentabilidade. A execução do Empreendimento também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão do Empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de Créditos Imobiliários, o que pode aumentar a necessidade de capital da Devedora e dos Avalistas, como também gerar contingências com os compradores das Unidades, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória e, consequentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Risco relacionado à performance das vendas as Unidades que podem frustrar a performance do Empreendimento

O valor das Unidades pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente (i) as receitas e fluxos de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ e (ii) o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários. Os fatores que afetam o valor dos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- a) condições econômicas globais, regionais e locais;
- b) competição com outros espaços disponíveis;
- c) condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- d) qualidade na administração e gestão do Empreendimento;

- e) o desenvolvimento ou renovação das propriedades da Devedora e dos Avalistas PJ;
- f) mudanças nas taxas de venda do Imóvel;
- g) mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- h) se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;
- i) as condições financeiras dos devedores dos Direitos Creditórios, incluindo insolvência ou inadimplência;
- j) disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- k) inflação ou deflação;
- l) flutuações na taxa de juros;
- m) taxas de desemprego;
- n) disponibilidade de seguros adequados e a capacidade de obtê-los;
- o) mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- p) regulamentação governamental;
- q) potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos; • desastres naturais;
- r) fatores competitivos em geral; e
- s) mudanças climáticas no geral.

As receitas de vendas das Unidades podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatores acima citados, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória e, consequentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Riscos relacionados aos distratos dos contratos celebrados com os adquirentes das Unidades objeto dos Créditos Imobiliários

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei do Distrato"), que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. A Lei do Distrato regulamenta, dentre outros aspectos, os valores que devem ser devolvidos a adquirentes que derem ensejo a distrato ou resolução do contrato. Nos termos da Lei do Distrato, (i) caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a companhia poderá estabelecer uma cláusula penal, prevendo retenção de até 50% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato; ou (ii) caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção poderá ser de até 25% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato. Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial Direito Creditório futuro, o que poderá impactar diretamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como a receita e a geração de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ, prejudicando a rentabilidade do Empreendimento.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como a receita e a geração de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ em razão do dispêndio de recursos para



ressarcir o cliente em 30 (trinta) dias da expedição do “habite-se” ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, considerando que as Unidades do Empreendimento serão objeto de regime de patrimônio de afetação. Adicionalmente, o retorno da Unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma Unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória, bem como o fluxo de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ e, consequentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Riscos relacionados à concentração do Empreendimento no município de Itajaí, estado de Santa Catarina

O Empreendimento está localizado no município de Itajaí, estado de Santa Catarina e, portanto, depende significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessa área pode ter um efeito adverso relevante a performance das vendas das Unidades, nos resultados operacionais da Devedora e dos Avalistas PJ devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso na capacidade de cumprimento com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória, bem como o fluxo de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ e, consequentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Riscos referentes à limitação do escopo da auditoria realizada

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado à Devedora, aos Avalistas e ao Imóvel, envolvendo os documentos por eles efetivamente disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e dos Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários ou pessoais necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, dos Avalistas, do Imóvel e seu proprietário, sendo certo que não foram e não serão analisadas as certidões em nome da Securitizadora e nem dos antecessores do Imóvel; (iv) analisar parte (e não a totalidade) dos contratos financeiros de determinadas partes auditadas, sendo certo que não foram e não serão analisados contratos financeiros celebrados pela Securitizadora e nem pelos antecessores do Imóvel; e (v) analisar documentos e certidões relacionadas ao Imóvel, sendo certo que não foram analisados os documentos e certidões relacionadas aos proprietários antecessores do Imóvel. Não é possível garantir que (i) questões não abarcadas pelo escopo destacado acima; (ii) os documentos solicitados pelo assessor legal e não apresentados e (iii) as certidões emitidas há mais de 30 (trinta) dias e não renovadas até a data de liquidação não conterão apontamentos capazes de afetar negativamente as Garantias, a capacidade financeira ou operacional da Devedora, dos Avalistas ou o Imóvel, de qualquer modo.

Risco Relativo à Avaliação das Unidades Objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel sem Laudo de Avaliação Independente

O valor de mercado das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel foi determinado, com base em critério estimativo e não mediante laudo de avaliação elaborado por avaliador independente. Para os fins do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, atribuiu-se como valor de venda o montante correspondente à média do valor do metro quadrado das Unidades vendidas do Empreendimento nos últimos 6 (seis) meses, multiplicada pela área útil total das Unidades atualmente em estoque, sendo certo que: (i) o preço médio foi apurado por tipologia de cada unidade; e (ii) na ausência de venda de determinada tipologia no referido período, considerou-se determinada porcentagem do valor do metro quadrado da última venda de Unidade da respectiva tipologia.

Dessa forma, não há garantia de que os valores atribuídos às Unidades reflitam o valor que seria obtido em eventual alienação forçada ou liquidação em mercado. Adicionalmente, eventuais oscilações no mercado imobiliário, ausência de liquidez ou dificuldades operacionais para a venda das Unidades podem impactar negativamente o valor de recuperação do crédito, podendo afetar o cumprimento das obrigações da Emissão e a rentabilidade dos CRIs.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção de registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadora, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta, a vigência dos CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta, da vigência dos CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de



componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. 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 resultem 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 Emissora 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 Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Risco de alteração normativa em relação a Lei 14.430

A Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que o patrimônio separado não pode ser afetado por quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. No entanto, a Lei nº 14.430 não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, que estabelece, em seu artigo 76, que *“as normas que estabelecem 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”*. Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35 e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não havendo a revogação expressa da Medida Provisória 2.158-35, poderá haver a discussão acerca dos Créditos Imobiliários serem alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso haja a afetação do patrimônio separado, conforme descrito acima, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI



O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação 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, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais podendo causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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 Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados na Nota Comercial, emitidas pela Devedora de acordo com o Termo de Emissão, das quais decorrem os Créditos Imobiliários que são vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial da Nota Comercial, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos CRI pelos investidores e ocasionar



perdas financeiras aos investidores.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no *website* da Emissora (<https://www.leveragesec.com.br/>), e ficam expressamente incorporados ao Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

RISCOS MACROECONÔMICOS E DE MERCADO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais, podendo comprometer o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, para a Devedora e para os Avalistas, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares de CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises



políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora, sobre a Devedora e sobre os Avalistas.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, da Devedora e dos Avalistas e consequentemente os Titulares de CRI.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e/ou dos Avalistas, ainda, a qualidade de créditos dos CRI, afetando, consequentemente, os Titulares de CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a



alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, podendo comprometer a liquidez dos CRI no mercado secundário e, consequentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas, podendo afetar o fluxo de pagamentos da Nota Comercial e, consequentemente dos CRI, o que ocasionaria prejuízos aos Titulares de CRI. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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 eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que pode prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais, podendo comprometer o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão e, consequentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Risco relacionado a tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, incluindo, sem limitação, em decorrência de eventual descaracterização do lastro dos CRI como crédito imobiliário, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco relacionado a tributação imposta pela MP nº 1.303

Importante mencionar que a MP 1.303 pretende aumentar de 0% (zero por cento) (alíquota zero) para 5% (cinco por cento) a alíquota de IRRF incidente sobre rendimentos produzidos por títulos (inclusive CRI)

emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025. A majoração de alíquota não alcança o estoque relativo a CRIs emitidos e integralizados até a presente data, que continuará sujeito à alíquota zero de IRRF. Ainda, a MP prevê que, no caso das aplicações financeiras isentas ou tributadas à alíquota zero em 31 de dezembro de 2025 que passarem a ser tributadas por força da MP, se houver alteração do prazo de vencimento, será aplicada a alíquota de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos auferidos a partir da data da renegociação.

Importante mencionar que a MP pretende alterar para 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) a alíquota de IRPF incidente sobre rendimentos produzidos por títulos (inclusive CRI) emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025. A majoração de alíquota não alcança o estoque relativo a CRIs emitidos e integralizados até essa data.

Note, contudo, que a MP pretende aumentar de 15% (quinze por cento) para 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) a alíquota de IRRF incidente sobre os rendimentos auferidos por não residentes com investimento em CRI, na situação descrita acima, mantendo a alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) para os investidores domiciliados em JTF.

As alterações propostas pela MP acima produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que a MP seja convertida em Lei. Recomenda-se, assim, o acompanhamento da evolução dessas discussões e possíveis impactos sobre a tributação aplicável ao CRI

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

Riscos do ambiente macroeconômico internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional



como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão e, consequentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à Guerra Ucrânia x Rússia

Com a invasão da Rússia à Ucrânia, mercados precificam um cenário de inflação mais acelerada acompanhada de uma redução do ritmo de atividade econômica. Com o aumento da tensão geopolítica, o fornecimento de mercadorias básicas que possuem sua origem no setor primário da economia deve ficar fortemente comprometido, acentuando ainda mais os gargalos na cadeia de suprimentos e aumento dos preços das commodities, o aumento dos preços de tais mercadorias e a possível depreciação do real devem pressionar ainda mais a inflação, o que poderia impactar negativamente a capacidade de pagamento dos clientes e a margem bruta das construtoras. Portanto, pode haver uma diminuição do crescimento econômico e uma diminuição dos lucros das empresas, podendo afetar a capacidade de adimplemento dos CRI pela Devedora e, consequentemente, suas capacidades de cumprimento das obrigações previstas na presente Oferta, afetando negativamente os Titulares de CRI.

OUTROS RISCOS

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco relacionado ao registro dos CRI na CVM por meio do rito automático

A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, 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 em geral que não são classificados como Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas por meio do rito ordinário perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM.

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a data do seu vencimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ensejará o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização

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

Risco de estrutura

A presente Emissão de CRI tem o caráter de “*operação estruturada*”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, 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 às operações de CRI, em particular nas emissões lastreadas em créditos imobiliários assim caracterizados pela sua destinação à compra de equipamentos acedidos a bens imóveis por construção, tal como a presente Emissão de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos, inclusive perda do benefício fiscal consubstanciado na isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida pelos CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso os Fundos de Despesas e o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial

Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam quórum mínimo ou qualificado estabelecidos no 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco referente ao Lock-up de Negociação dos CRI

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “ii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160, o que pode diminuir sua liquidez no mercado secundário, e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

18.5. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. Culpa ou Dolo. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.9. Formador de Mercado: Nos termos do artigo 4º, inciso I, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder, neste ato, recomenda formalmente à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar de tal recomendação, não foi contratado formador de mercado para a presente Oferta.

18.10. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

18.11. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

FORO

20.1. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em forma



eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas - ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Juliana Maria de Medeiros
CPF: 469.893.308-05

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
CPF: 426.687.178-33

Anexo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO I
DATAS DE PAGAMENTO

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

32	26/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	25/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	27/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	25/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	27/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	28/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	25/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	27/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	27/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	25/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	25/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	27/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	25/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	27/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	26/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	25/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	27/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	27/12/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

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

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

Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO II DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 11.600,00	0,00%	R\$ 11.600,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 20.000,00	11,25%	R\$ 22.535,21

Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 3.500,00	11,25%	R\$ 3.943,66
Vero	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 1.400.000,00	11,15%	R\$ 1.575.689,36
Mayer Brown	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 115.000,00	6,15%	R\$ 122.535,96
NEO	Monitoramento	FLAT	-	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
Harca	Medição de Obra	FLAT		R\$ 6.500,00	13,00%	R\$ 7.471,26
Vórtx	Escriturador CRI	FLAT	-	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Vórtx	Escriturador NC	FLAT	-	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 16.000,00	14,25%	R\$ 18.658,89
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
TOTAL				R\$ 1.631.559,96		R\$ 1.826.379,70
*Custos estimados						4,57%

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	R\$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador CRI	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador NC	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
NEO	Monitoramento	MENSAL	-	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
Harca	Medição de Obra	MENSAL	-	R\$ 3.600,00	13,00%	R\$ 4.137,93	R\$ 49.655,16
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55	R\$ 3.278,55
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 3.500,00	11,25%	R\$ 3.943,66	R\$ 47.323,92
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 320,00	0,00%	R\$ 320,00	R\$ 3.840,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 440,00	0,00%	R\$ 440,00	R\$ 5.280,00
TOTAL							R\$ 182.777,48
*Custos estimados							0,46%



**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação
¹ Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)



Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 48.415.978/0001-40, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.603.257, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries e classe única, da 58ª (quinquagésima oitava) emissão ("**CRI**") da Emissora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.*", firmado em 19 de novembro de 2025 entre a Emissora e 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, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, conforme e enquanto em vigor, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelos Fundos.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50



Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo - SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: 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: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 58ª
Número de Séries: 2 (Duas)
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 40.000
Forma: nominativa escritural
Espécie: Garantia Real e Fidejussória
Classe: Única

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF 009.635.843-24



Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Meraki Residence SPE Ltda.*", e do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, do Termo de Emissão, do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização") e a Escritura de Emissão de CCI que, conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelos Fundos, encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries e classe única da 58ª (quinquagésima oitava) emissão ("CCI") da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na CVM sob o nº 949 na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, nº 1.912, sala 132, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.603.257 ("Emissora"). Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 19 de novembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Juliana Maria de Medeiros
CPF: 469.893.308-05

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
CPF: 426.687.178-33

Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO VI
EMISSIONES COM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO E EMISSORA OU MEMBROS DO GRUPO ECONÔMICO

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI01 1	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI05 2	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI06 0	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI07 8	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI08 6	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI05 2	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI06 0	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI07 8	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI08 6	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	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 Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24E2213960	BRLSECCRI0E 5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel,

	SECURITIZADORA												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	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 Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	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 Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	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 Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	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 Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRIQ 9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRIOR 7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros Ativos, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRIOS 5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRIOT 3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRIOU 1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24E2495259	BRLSECCRIOV 9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel,

	SECURITIZADORA												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRIOW 7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRIOX 5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRION 6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRIOP 1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRIOY 3	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
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRIOZ 0	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
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI10 2	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI11 0	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24G1966807	BRLSECCRI12 8	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

	SECURITIZADORA												Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	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 Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	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 Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	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 Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	30000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	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 Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	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 Imóvel,

	SECURITIZADORA												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W 5	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI21 9	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI22 7	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI23 5	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI24 3	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI25 0	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24L2414794	BRLSECCRI1U 9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel,

	SECURITIZADORA												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X 3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y 1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z 8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI20 1	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S 3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T 1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS00 4	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS01 2	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI26 8	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE	25A2787865	BRLSECCRI27	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

	COMPANHIA SECURITIZADORA		6										
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI28 4	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELAND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI29 2	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELAND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A 9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K 8	12000000 0	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2M 4	33000000	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N 2	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 Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O 0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R 3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE	25F2804404	BRLSECCRI2S	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	COMPANHIA SECURITIZADORA		1										Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U 7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V 5	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 Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W 3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X 1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952		20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	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 Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	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 Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	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
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	25I4737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

	SECURITIZADORA												Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	BRLSECCRI37 5	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI38 3	11600000	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
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A 7	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	BRLSECCRI3H 2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		BRLSECCRI3K 6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		BRLSECCRI3L 4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios, Fundo	
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		BRLSECCRI3M2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária Imovel, Alienação Fiduciária Quotas, Cessão Fiduciária Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária Imovel, Alienação Fiduciária Quotas, Cessão Fiduciária Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária Imovel, Alienação Fiduciária Quotas, Cessão Fiduciária Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária Imovel, Alienação Fiduciária Quotas, Cessão Fiduciária Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quingüésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO VII

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)									
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
91.627 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Itajaí, SC- Endereço: Rua Maurino Vieira, nºs 111 e 93 e Rua João José Rodrigues, nºs 86, 96, 108 e 118, Praia Brava, CEP 88306-767, Itajaí, SC	40.000.000,00	3.904.000,00	4.674.000,00	6.913.000	10.491.000	8.759.000	5.260.000	0	0

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 da Nota Comercial em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação destas de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento Final ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamen to Total previsto (R\$) para o Empreen dimento Destinaç ão (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendime nto Destinação (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados para o Empreendim ento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados para o Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante
------------------------------	---	---	---	---	---	---	--

							da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)
MERAKI RESIDENCE	Desenvolvimento	75.654 .118,4 1	13.663.290,0 7	61.990.828,34	0,00	61.990.828,34	40.000.000,00

(*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) sendo certo que para fins do Relatório de Verificação de que trata a Cláusula 2.8.2 do Termo de Securitização será considerado pelo Agente Fiduciário os valores líquidos dispendidos com o Empreendimento, descontadas as Despesas.

Anexo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 58ª (quinquagésima oitava) Emissão, em 2 (Duas) Séries e Classe Única, da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Meraki Residence SPE Ltda.

ANEXO VIII

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 19 de novembro de 2025.
-------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ou EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912							
COMPLEMENTO	13º andar sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924
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, Pinheiros							
COMPLEMENTO	conjunto 41, sala 2	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MERAKI RESIDENCE SPE LTDA.							
CNPJ: 52.397.743/0001-40							
ENDEREÇO: Rua João José Rodrigues, nº 108							

COMPLEMENTO	S/N	CIDADE	Itajaí	UF	SC	CEP	88306-767
4. TÍTULO							
<p><i>“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Meraki Residence SPE Ltda.” (“<u>Termo de Emissão</u>”).</i></p>							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO							
Empreendimento		Matrícula		Endereço completo			
“Meraki Residence”		91.627 do 1º Registro de Imóveis de Itajaí, Santa Catarina		Rua Maurino Vieira, nºs 111 e 93 e Rua João José Rodrigues, nºs 86, 96, 108 e 118, Praia Brava, CEP 88306-767, Itajaí, SC			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO							
Data de Vencimento		1.496 (mil, quatrocentos e noventa e seis) dias corridos, portanto, em 24 de dezembro de 2029.					
Data de Emissão		19 de novembro de 2025.					
Emitente:		MERAKI RESIDENCE SPE LTDA., acima qualificada.					
Valor Nominal Unitário		R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na data de emissão.					
Quantidade de Notas Comerciais		1 (uma).					
Atualização Monetária		A Nota Comercial não terá o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente.					
Juros Remuneratórios		Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over extra-grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescidos exponencialmente de sobretaxa					

	(<i>spread</i>) de 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula disposta no Termo de Emissão (“ <u>Remuneração</u> ”).
Encargos	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória não compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoável e comprovadamente incorridas para cobrança (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios	A Remuneração será paga, mensalmente e sem carência, nas datas previstas no cronograma de pagamento da Nota Comercial previstos no Anexo A abaixo (“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”).
Garantia Fidejussória	A Nota Comercial contará com o aval da dos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão.
Garantias Reais	A CCI não conta com garantia real imobiliária. A Nota Comercial, no entanto, conta ou poderá contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel.
Local do Pagamento	Itajaí, Santa Catarina.
Outras Informações	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

ANEXO A

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA NOTA COMERCIAL

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

35	23/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	23/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	26/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	23/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	23/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	23/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	23/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	23/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	23/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	23/11/2029	Sim	Não	Sim	50,0000%
49	24/12/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%



SIGNATURES MANIFEST



Validation code: U62P9-FE7KM-9A7MM-CQTBM

Document signed with ICP Brazil digital certificates on Assinador Registro de Imóveis by the following signers:

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF 022.410.475-62)

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF 013.181.121-50)

Ana Clara Dória Lourenço (CPF 426.687.178-33)

Juliana Maria de Medeiros (CPF 469.893.308-05)

To verify signatures, access the validation direct link for this document:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U62P9-FE7KM-9A7MM-CQTBM>

Or access the signed document search available at the link below and provide the validation code:

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