
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ nº 48.415.978/0001-40

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.
CNPJ nº 42.944.832/0001-06

Classificação ANBIMA:
Categoria: Residencial;
Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas;
Tipo de contrato com lastro: Notas Comerciais.

11 de dezembro de 2025.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.

São partes do presente instrumento particular:

I. na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300603257 (“Emissora” ou “Securitizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos; e

II. na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35229235874 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos,

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Fator Realty Incorporações NE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES

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

“ <u>Afiladas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10(xviii) deste Termo de Securitização.
---------------------	---

“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”	O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Agente Liquidante</u> ”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, instituição responsável pelas liquidações financeiras: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”	A alienação fiduciária de 13 (treze) unidades autônomas atualmente em estoque do empreendimento imobiliário denominado “ <i>Capri Residences</i> ”, desenvolvido pela CAPRI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, estado da Bahia, na Avenida Professor Magalhães Neto, nº 1.661 (parte), Pituba, CEP 41.810-012, inscrita CNPJ sob o nº 08.207.040/0001-10 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEB sob o NIRE 29.202.938.632, na qualidade de fiduciante das Unidades Estoque (“ <u>Capri Empreendimento Imobiliário</u> ”) em consonância com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor, no imóvel objeto da matrícula nº 57.908 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Salvador (BA), localizado na cidade de Salvador, estado da Bahia, a Rua Dr. Eduardo Bahiana, Lote 03, Quadra C, Pituba, CEP 41.810-600 (“ <u>Unidades Estoque</u> ”, “ <u>Empreendimento</u> ”, “ <u>Lei nº 4.591</u> ”, “ <u>Imóvel</u> ” e “ <u>RGI Competente</u> ”, respectivamente), alienação fiduciária esta a ser constituída pela Capri Empreendimento Imobiliário posteriormente à individualização das respectivas matrículas perante o RGI Competente, após a obtenção do documento emitido pelo órgão municipal competente que comprovará a conclusão das obras do Empreendimento (“ <u>Habite-se</u> ”), em favor da Titular das Notas Comerciais, em termos substancialmente iguais aos do “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, conforme minuta constante do Anexo VIII do Termo de Emissão (“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ” e “ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”, respectivamente), conforme cláusula 5.11.2 do Termo de Emissão.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”	A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Capri Empreendimento Imobiliário, de titularidade da (i) Devedora, e (ii) da FLOP PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 400, sala 1.501 (parte), Barra da

	Tijuca, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 46.442.197/0001-10 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCERJA sob o NIRE 332119955484 (“ <u>Flop Participações</u> ”), a ser constituída pela Devedora e a Flop Participações, na qualidade de fiduciárias, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Capri Empreendimento Imobiliário, por meio da formalização do “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva</i> ” (“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ” e “ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”, respectivamente), conforme cláusula 5.11.3 do Termo de Emissão.
“ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”	Tem o seu significado definido na cláusula 6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais</u> ”	A amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, que poderá ser realizada pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 6.1 do Termo de Emissão.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais</u> ”	A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, que deverá ser realizada pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 6.2 do Termo de Emissão.
“ <u>Amortização Programada</u> ”	Tem o seu significado definido na cláusula 3.1(ix) deste Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS , 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, Conj. 704, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“ <u>Anúncio de Encerramento da Distribuição</u> ”	O anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início de Distribuição</u> ”	O anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“ <u>Aprovação Societária Devedora</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Aprovação Societária Emissora</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Aprovações Societárias</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial dos Titulares dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1(vi) deste Termo de Securitização.

<u>“Auditor Independente”</u>	A BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, conjunto 680, Jardim Paulista, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80. Nos termos do artigo 33, § 2º, inciso II, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
<u>“Aval”</u>	O aval prestado pelo Avalista no âmbito do Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“Avalista”</u>	O Sr. VASCO RODRIGUES NETO , brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 06.415.155-8, expedida pelo IFP/RJ em 21 de setembro de 1981, e inscrito no CPF sob o nº 831.578.917-15, residente e domiciliado na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Prefeito Mendes de Moraes, nº 1.400, apartamento 1503, bloco 03, São Conrado, CEP 22.610-095.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300351452.
<u>“BCB”</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“Boletim de Subscrição dos CRI”</u>	O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI a serem celebrados entre os futuros Titulares dos CRI e a Emissora, tendo como objeto regular a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores.
<u>“Cartório de RTD”</u>	O competente cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora.
<u>“Capri Empreendimento Imobiliário”</u>	A CAPRI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, estado da Bahia, na Avenida Professor Magalhães Neto, nº 1.661 (parte), Pituba, CEP 41.810-012, inscrita CNPJ sob o nº 08.207.040/0001-10 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEB sob o NIRE 29.202.938.632.
<u>“Cessão Fiduciária”</u>	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

<u>“CCI”</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”</u>	Em conjunto, o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.
<u>“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”</u>	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
<u>“COFINS”</u>	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Comunicação de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições precedentes para liberação à Devedora dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais, conforme previstas na cláusula 4.8 do Termo de Emissão e replicadas na cláusula 2.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	A conta corrente nº 99774-4, mantida na agência nº 2798 do Banco Itaú Unibanco (cód. 341), de titularidade da Devedora.
<u>“Conta de Liquidação”</u>	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente Liquidante (código 310), de nº 0001, na agência nº 21371-6, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 98347-3, mantida na agência nº 0393 do Itaú Unibanco (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”</u>	A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, Belenzinho, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21 e no Conselho Regional de Contabilidade - CRC/SP sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Capri Empreendimento Imobiliário, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel, e suas respectivas rerratificações.

<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Flop Participações, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Capri Empreendimento Imobiliário.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva</i> ”, a ser celebrado entre a Capri Empreendimento Imobiliário, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária, e seus respectivos aditamentos.
<u>“Contrato de Distribuição dos CRI”</u>	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.
<u>“Contratos Imobiliários”</u>	Os compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes celebrados entre os adquirentes e futuros adquirentes e a Devedora, decorrentes da comercialização, presente e futura, das Unidades Estoque.
<u>“CPF”</u>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os créditos imobiliários decorrentes do Termo de Emissão, que compreendem, sem limitação, a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força do Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 63ª (Sexagésima Terceira) emissão da Emissora, quando referidos em conjunto ou individual e indistintamente.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Significa, para fins de constituição de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (i) mantidos em tesouraria pela Emissora ou de titularidade da Devedora; (ii) de titularidade de qualquer empresa controladora, controlada e/ou coligadas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior, diretas ou indiretas; (iii) detidos por qualquer administrador, diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente

	mencionadas; ou (iv) detidos por parentes até o 3º (terceiro) grau de quaisquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CSLL</u> ”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>Custo de Administração</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na cláusula 13.1(ii) deste Termo de Securitização.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	A Data de Emissão dos CRI.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	As datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	A Data de Vencimento dos CRI.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	O (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, o que ocorrer por último.
“ <u>Declaração de Veracidade</u> ”	Declaração a ser prestada pela Devedora e pelo Avalista nos termos do Anexo VI ao Termo de Emissão.
“ <u>Decreto nº 6.306</u> ”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”	A FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 400, sala 1.502 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.944.832/0001-06 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro JUCERJA sob o NIRE 33.213.190.947.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</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 Termo de Securitização, 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 Creditórios Futuros</u> ”	A totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, futuros, de titularidade da Capri Empreendimento Imobiliário, decorrentes da comercialização, futura, das Unidades Estoque,

	devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Capri Empreendimento Imobiliário e os adquirentes.
<u>“Distrato”</u>	A extinção de qualquer dos Contratos Imobiliários que ocorra a partir da Data de Emissão, nos termos do artigo 472 e seguintes do Código Civil.
<u>“Distribuidora”</u>	A Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 e de acordo com disposto neste Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Instrumentos de Garantias; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Anúncio de Início de Distribuição; (vii) Anúncio de Encerramento da Distribuição; (viii) o Sumário de Securitização; e (ix) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
<u>“Documentos de Destinação”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.4.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Qualquer (i) mudança adversa relevante nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora e/ou do Avalista que: (a) afete os direitos e prerrogativas da Emissora estabelecidos no Termo de Emissão; (b) possa afetar a capacidade da Devedora e/ou o Avalista de cumprir com suas respectivas obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; (c) afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; ou (ii) evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.
<u>“Emissora”</u>	A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Emissão”</u>	A 63ª (sexagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
<u>“Empreendimentos Destinação”</u>	Determinados empreendimentos imobiliários, conforme devidamente descritos no Anexo IV do Termo de Emissão, conforme replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização.

<u>“Encargos Moratórios”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na cláusula 3.1(xi) deste Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora, enquanto emissora da CCI, e a Instituição Custodiante.
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização.
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la.
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.2 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Evento de Vencimento Antecipado Automático”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.2 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(v) deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Juros”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(vi) deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	O Aval, a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros, quando referidos em conjunto.
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Habite-se”</u>	O documento emitido pelo órgão municipal competente que comprovará a conclusão das obras do Empreendimento.
<u>“Imóvel”</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 57.908 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Salvador (BA), localizado na cidade de Salvador, estado da Bahia, a Rua Dr. Eduardo Bahiana, Lote 03, Quadra C, Pituba, CEP 41.810-600, onde foram desenvolvidas as Unidades Estoque.
<u>“Índice de Liquidez de Garantias”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Índice Substituto”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização.

“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>IN RFB nº 1.585</u> ”	A Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 2 de setembro de 2015, conforme em vigor.
“ <u>Instrumentos de Garantias</u> ”	O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária, quando referidos em conjunto.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.11 deste Termo de Securitização.
“ <u>IOF</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas.
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	Os Juros Remuneratórios dos CRI, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de uma sobretaxa (spread) de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.
“ <u>JUCEB</u> ”	A Junta Comercial do Estado da Bahia.
“ <u>JUCERJA</u> ”	A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

<u>“Juntas Comerciais Competentes”</u>	A JUCEB, JUCERJA e JUCESP, quando em conjunto.
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	A legislação e a regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à Devedora, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil e à não adoção de ações que incentivem a prostituição.
<u>“Lei nº 6.404”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 8.981”</u>	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 9.514”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 11.033”</u>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 14.430”</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
<u>“LGPD”</u>	A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor.
<u>“Medida Provisória nº 2.158-35”</u>	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
<u>“Medida Provisória nº 2.200-2”</u>	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
<u>“Mês de Competência”</u>	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação.
<u>“Mês de Verificação”</u>	O mês da Data de Verificação.
<u>“Normas Anticorrupção”</u>	Significa as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução dos negócios da parte em questão, em especial as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: (i) o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor; (ii) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; (iii) o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)</i> , conforme posteriormente alterado; e (iv) o <i>UK Bribery Act 2010 (UKBA)</i> .
<u>“Normas Antilavagem de Dinheiro”</u>	A legislação nacional e/ou estrangeira que disponha sobre a prática de atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo.
<u>“Notas Comerciais”</u>	As 19.000 (dezenove mil) notas comerciais da 1ª (primeira) emissão Devedora, emitidas em série única, em favor da Emissora, mediante a celebração do Termo de Emissão.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (i) o pagamento dos

	Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais; (ii) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (iii) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
<u>“Oferta”</u>	A oferta pública, pelo rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, dos CRI, a ser realizada, em conformidade com a Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução.
<u>“Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE”</u>	O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.
<u>“Operação” ou “Operação de Securitização”</u>	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e emissão da CCI e dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de

	qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; (v) não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
<u>“Período de Capitalização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1.1(vii) deste Termo de Securitização.
<u>“PIS”</u>	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.11 deste Termo de Securitização.
<u>“Preço de Integralização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Recomposição do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(v)(b) deste Termo de Securitização.
<u>“Recomposição do Fundo de Juros”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(vi)(a) deste Termo de Securitização.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, que lastreia a presente Emissão, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, os quais ficarão segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”</u>	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025.
<u>“Relatório de Acompanhamento de Vendas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.11.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Relatório Semestral”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	Tem o seu significado definido na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”</u>	O resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, que poderá ser realizado pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 6.1 do Termo de Emissão.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais”</u>	O resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, que deverá ser realizado pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 6.2 do Termo de Emissão.
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	A Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.

“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“ <u>RFB</u> ”	A Receita Federal do Brasil.
“ <u>RGI Competente</u> ”	O Cartório de Registros de Bela Vista de Goiás - GO.
“ <u>Sumário de Securitização</u> ”	Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9º do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
“ <u>SRE</u> ”	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A taxa de administração devida à Securitizadora, equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, conforme Anexo VII ao presente Termo de Securitização.
“ <u>Termo de Emissão</u> ”	O “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Fator Realty Incorporações NE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Avalista.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	O presente instrumento e seus respectivos aditamentos.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>Unidades Estoque</u> ”	13 (treze) unidades autônomas atualmente em estoque do empreendimento imobiliário denominado “ <i>Capri Residences</i> ”, desenvolvido pela Capri Empreendimento Imobiliário, no imóvel objeto da matrícula nº 57.908 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Salvador (BA), localizado na cidade de Salvador, estado da Bahia, a Rua Dr. Eduardo Bahiana, Lote 03, Quadra C, Pituba, CEP 41.810-600.
“ <u>Valor de Vencimento Antecipado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(v) deste Termo de Securitização.

“ <u>Valor Inicial do Fundo de Juros</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(vi) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(v) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Juros</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.7(vi) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1(v) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1(iv) deste Termo de Securitização.
“ <u>VX Informa</u> ”	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

1.2. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculo, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; 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 aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

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

1.4. Aprovação Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião 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, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto a ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto àquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160 (“Aprovação Societária Emissora”).

1.5. Aprovação Societária da Devedora: A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação nos quais seja parte, foram aprovadas nos termos da reunião de sócios da Devedora realizada nesta data, cuja ata será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCERJA anteriormente à integralização dos CRI (“Aprovação Societária Devedora” e, quando em conjunto com a Aprovação Societária Emissora, as “Aprovações Societárias”).

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá *pari passu* com a integralização dos CRI e a liberação de recursos ocorrerá após a verificação do atendimento às Condições Precedentes.

2.2.1. A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes, para o pagamento das despesas iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros, conforme o caso, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

2.2.2. A CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante.

2.2.3. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á tão somente à verificação do 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 completeza das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, representados pela CCI, no valor de emissão correspondente a R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), na Data de Emissão.

2.3.1. Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.3.2. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

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

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

- (i) constituem o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, a que estão afetados.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.7. Garantias da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes Garantias:

- (i) o Aval;

- (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis
- (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) a Cessão Fiduciária;
- (v) o Fundo de Despesas: a Devedora fica obrigada a constituir e manter, durante toda a vigência das Notas Comerciais, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo V ao Termo de Emissão e replicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente, nesta data, a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo que o valor mínimo do Fundo de Despesas será correspondente a R\$ 35.000 (trinta e cinco mil reais), conforme Anexo V do Termo de Emissão (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).
 - (a) O Fundo de Despesas deverá ser constituído previamente à liberação de recursos, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na primeira Data de Verificação, do Valor Inicial do Fundo de Despesas.
 - (b) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Despesas são iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá: (1) caso a Oferta ainda não tenha sido encerrada, deduzir, previamente à Data de Integralização imediatamente subsequente, os valores necessários para reestabelecimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas dos recursos recebidos a título de integralização dos CRI; e (2) caso a Oferta já tenha sido encerrada, notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Recomposição do Fundo de Despesas”), sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado.
 - (c) Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.
 - (d) Em nenhuma hipótese a Emissora será obrigada a antecipar valores ou suportar despesas com recursos próprios.
- (vi) o Fundo de Juros: a Devedora fica obrigada a manter na Conta do Patrimônio Separado, durante toda a vigência da Operação de Securitização, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis, para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Programada, a ser retido pela Emissora (“Fundo de Juros”), em montante equivalente, nesta data, a R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Juros”),

sendo que o Valor Mínimo do Fundo de Juros será correspondente ao somatório de 6 (seis) parcelas imediatamente vincendas de Amortização Programada e Juros Remuneratórios, conforme Anexo I do Termo de Emissão (“Valor Mínimo do Fundo de Juros”).

- (a) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Juros são insuficientes para atendimento do Valor Mínimo do Fundo de Juros, a mesma deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, notificar a Devedora para que esta atinja o Valor Mínimo do Fundo de Juros mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Recomposição do Fundo de Juros”), sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado.
- (b) Os recursos do Fundo de Juros poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

2.7.1. Índice de Liquidez de Garantias: Durante toda a vigência da Operação de Securitização, haverá o acompanhamento mensal de um índice apto a traduzir a liquidez das Garantias (“Índice de Liquidez de Garantias”), a ser calculado na Data de Verificação de acordo com a seguinte fórmula:

$$ILG = SDCRI / (VP (Fluxo Adimplentes) + VP (Estoque) + FJ)$$

onde:

ILG = Índice de Liquidez de Garantias;

SDCRI = Saldo devedor atualizado dos CRI no último dia do mês anterior à data do cálculo do índice de garantia.

VP = Valor presente dos Direitos Creditórios Futuros, à taxa da operação (conforme indicada na cláusula 5.1.1 abaixo). Salienta-se que a soma dos Direitos Creditórios Futuros deve limitar-se ao prazo máximo da série e parcelas posteriores são desconsideradas do cálculo;

Fluxo Adimplentes = Contratos Imobiliários que não tenham parcelas em aberto em prazo superior a 60 (sessenta) dias;

Estoque = Valor presente do fluxo projetado de venda de 1 (uma) Unidade Estoque, semestralmente, à taxa da operação (conforme indicada na cláusula 5.1.1 abaixo); e

FJ = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Juros no último dia do mês anterior à data de cálculo do índice de garantia.

2.7.1.1. Após a apuração do Índice de Liquidez de Garantias, caso: (i) o resultado do cálculo seja igual ou superior a 0,60 (sessenta centésimos), a totalidade do fluxo de recebíveis será direcionada ao

pagamento da dívida para recomposição do Índice de Liquidez de Garantias, e/ou a Devedora deverá realizar Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, com recursos próprios, de modo que o índice seja recomposto e atinja a marca de 0,60 (sessenta centésimos), observando a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo); e caso (ii) o resultado do cálculo seja inferior a 0,60 (sessenta centésimos), o fluxo de Direitos Creditórios Futuros recebido no mês em referência, poderá ser liberado um valor referente a comissão de Vendas das Unidades Estoque, limitando-se a 6% (seis por cento) do valor excedente, considerando a liberação de 4% (quatro por cento) do valor do recebimento mensal líquido de impostos (“Comissão”), sempre respeitando a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

2.7.2. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos Instrumentos de Garantias e/ou de seus aditamentos, conforme aplicável, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.7.3. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à Devedora, ficando a Emissora, assim, sub-rogada em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

2.7.4. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Securitizadora, conforme restou estabelecido no Termo de Emissão, estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, podendo a Securitizadora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

2.8. Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: Nos termos da cláusula 9 do Termo de Emissão, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações objeto do Termo de Emissão, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos indicados na cláusula 2.8.1 abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”), bem como poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, de forma não automática, ou seja, com a necessidade de declaração pela Emissora, de acordo com a deliberação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na cláusula 2.8.2 abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”) e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, simplesmente, “Eventos de Vencimento Antecipado”).

2.8.1. São considerados Eventos de Vencimento Antecipado Automático:

- (i) caso os recursos depositados na Conta de Livre Movimentação sejam utilizados para destinação diversa daquela prevista na cláusula 4.6 do Termo de Emissão;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Emissão, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido inadimplemento;
- (iii) questionamento judicial, pela Devedora, pelo Avalista e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, da validade, eficácia e/ou exequibilidade do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação e/ou, ainda, de quaisquer das obrigações estabelecidas em tais instrumentos;
- (iv) (a) pedido de recuperação judicial ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) pedido de recuperação extrajudicial formulado pela Devedora, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido plano; (c) realização, pela Devedora e/ ou pelo Avalista, em juízo, de medidas que visem antecipar os efeitos de eventual pedido de recuperação judicial/extrajudicial ou falência, em razão da incapacidade financeira da Devedora; (d) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (e) pedido de falência contra a Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, de forma direta ou indireta, pela Devedora, dos seus direitos e/ou obrigações assumidos no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; ou
- (vi) mudança do controle acionário direto e indireto da Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404), incluindo caso qualquer dos atuais sócios controladores deixem de controlar a Devedora, por qualquer motivo.

2.8.2. São considerados Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer outra obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, observado que tal prazo não será aplicável às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, caso em que se aplicará referido prazo de cura específico;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, pelo Avalista e/ou por quaisquer de suas Afiliadas ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, das Normas Anticorrupção e/ou das Normas Antilavagem de Dinheiro;

- (iii) inadimplemento, pela Devedora, pelo Avalista e/ou por quaisquer de suas Afiliadas ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, da Legislação Socioambiental, exceto caso (a) seja comprovado pela Devedora, e aprovado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que o respectivo inadimplemento é contestado tempestivamente e de boa-fé com obtenção de efeitos suspensivos, mediante adoção dos procedimentos adequados, devidamente instituídos com provas e conduzidos e de forma diligente; ou (b) o referido inadimplemento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (iv) em caso de (a) decisão colegiada judicial (segundo grau de jurisdição), recebida no efeito devolutivo, de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; ou (b) de decisão colegiada administrativa de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo por meio judicial em até 30 (trinta) dias da decisão;
- (v) qualquer impacto à perfeita constituição, validade, eficácia ou executabilidade das Garantias, incluindo a não obtenção dos registros dos Instrumentos de Garantias perante os órgãos competentes;
- (vi) caso qualquer declaração ou documento que houver sido firmado pela Devedora e/ou pelo Avalista no âmbito desta Emissão ou da Operação de Securitização como um todo se prove ou se revele falsa ou, conforme aplicável, materialmente inconsistente, incorreta ou insuficiente;
- (vii) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora;
- (viii) redução de capital social da Devedora, exceto para absorção de prejuízos acumulados, conforme disposto no artigo 174, § 3º, da Lei nº 6.404;
- (ix) alteração do contrato social da Devedora, de forma a alterar o objeto social da Devedora;
- (x) ressalvada a dívida decorrente da presente Emissão, contratação de dívidas bancárias, empréstimos, financiamentos, mútuos ou qualquer outra forma de endividamento decorrente de operações no mercado de capitais, local ou internacional sem o prévio e expresso consentimento da Securitizadora, conforme orientação recebida dos Titulares dos CRI;
- (xi) distribuição de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios ou acionistas em montante superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total disponível para distribuição;

- (xii) ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de (a) liquidar, dissolver ou extinguir a Devedora que não esteja sendo por esta contestado de boa-fé, na esfera judicial ou administrativa, e cujos respectivos efeitos não estejam suspensos; ou (b) impedir a continuidade da operação dos negócios da Devedora e que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, penhorar, controlar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, as Unidades Estoque ou a totalidade ou parte substancial dos ativos, bens, propriedades e/ou, conforme o caso, das quotas do capital social da Devedora;
- (xiv) ressalvada a dívida decorrente da presente Emissão e, no caso da Devedora, ressalvado também o quanto previsto no item (x) acima e, no caso do Avalista, ressalvadas eventuais dívidas contraídas no âmbito de financiamentos à produção para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, no curso ordinários de seus negócios, a prestação, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de quaisquer garantias reais ou fidejussórias e/ou constituição de quaisquer ônus, gravames, usufruto, direito de preferência e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle da Devedora e/ou do Avalista, conforme o caso, sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de sua propriedade ou titularidade, em benefício de qualquer terceiro, e cujo valor da obrigação e/ou obrigação garantida, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (xv) proferimento de (a) qualquer decisão administrativa para a qual não seja interposto o devido recurso administrativo ou judicial, conforme o caso, no respectivo prazo legal e não tenham sido obtidos efeitos suspensivos; ou (b) sentença judicial transitada em julgado ou arbitral definitiva contra a Devedora e/ou o Avalista em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;
- (xvi) proferimento de decisão judicial colegiada, sentença arbitral ou decisão administrativa colegiada contra a Devedora e/ou o Avalista, para a qual não seja obtido ou restabelecido efeito suspensivo num prazo de até 30 (trinta) dias da data de proferimento ou, ainda, não seja apresentado recurso cabível dentro do prazo legal, cujo cumprimento (ou falta dele) venha a resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) ocorrência de vencimento antecipado de qualquer instrumento do qual a Devedora e/ou o Avalista façam parte, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;

- (xviii) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias exigíveis da Devedora e/ou do Avalista, na qualidade de devedora ou garantidora de qualquer operação, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, e que não seja regularizada considerando o prazo de cura estabelecido no respectivo contrato ou em outro prazo adicional conferido pelo credor de tal obrigação;
- (xix) protesto de títulos ou inscrição em quaisquer cadastros negativos de devedores por cujo pagamento a Devedora e/ou Avalista sejam diretamente responsáveis e cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se for validamente comprovado à Emissora, no prazo indicado na respectiva notificação de protesto ou no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados do respectivo protesto, o que for menor, que o referido protesto foi (a) sustado ou cancelado; (b) efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (c) objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (xx) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer dos alvarás, autorizações, subvenções e/ou licenças, inclusive as ambientais da Devedora, que afetem o regular exercício das atividades por ela desenvolvida, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove à Emissora que (a) o respectivo alvará, autorização, subvenção e/ou licença foi obtido e/ou renovado, conforme o caso; ou (b) seja obtido provimento jurisdicional que elida os efeitos de tal cancelamento, revogação ou suspensão;
- (xxi) a não ocorrência da venda de, no mínimo, 1 (uma) Unidade Estoque no período de 6 (seis) meses, sendo certo que caso não ocorra a venda de, no mínimo 1 (uma) Unidade Estoque, a Devedora poderá realizar uma amortização extraordinária dos CRI no valor referente a venda de uma Unidade Estoque, qual seja R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) líquidos a serem pagos diretamente a emissora, de forma a impedir a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático;
- (xxii) existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora e/ou do Avalista em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas; ou
- (xxiii) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou do Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

2.8.3. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático descritos na cláusula 2.8.1 acima, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora enviar, para meros fins informativos, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo

Evento de Vencimento Antecipado Automático, comunicação com aviso de recebimento à Devedora e/ou ao Avalista, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 2.9 abaixo (“Comunicação de Vencimento Antecipado”).

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

2.8.5. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos descritos na cláusula 2.8.2 acima, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora se manifestar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, com base em deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim nos termos deste Termo de Securitização, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

2.8.6. A Devedora se obriga a comunicar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado de que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Emissora, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

2.8.7. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão.

2.9. Valor de Vencimento Antecipado: A Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado (ou da data da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI à qual tenha comparecido a Devedora, conforme o caso), efetuar o pagamento do valor correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, acrescido, ainda, de Encargos Moratórios, se for o caso, nos termos do Termo de Emissão, e do valor correspondente a 2% (dois por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“Valor de Vencimento Antecipado”).

2.9.1. O Valor de Vencimento Antecipado recebido pela Emissora deverá ser utilizado para a liquidação antecipada dos CRI, observados os termos previstos neste Termo de Securitização.

2.10. Condições Precedentes para Liberação de Recursos: A liberação de recursos decorrente da emissão das Notas Comerciais à Devedora, observadas as respectivas retenções, conforme aplicáveis, está sujeita à verificação do cumprimento, pela Emissora, das condições precedentes indicadas abaixo, as quais poderão ser dispensadas pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação aprovada em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (“Condições Precedentes”):

- (i) perfeita formalização da ata da Aprovação Societária Devedora, bem como de todas as demais Aprovações Societárias, entendendo-se, como tal, suas assinaturas, bem como a verificação dos poderes dos signatários;
- (ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável, entendendo-se como tal as suas assinaturas pelas respectivas partes;
- (iii) comprovação, pela Devedora, da obtenção do arquivamento da ata da Aprovação Societária Devedora, bem como de todas as demais Aprovações Societárias, perante a JUCERJA;
- (iv) comprovação, pela Devedora, das obtenções dos registros, perante o Cartório de RTD: (a) do Termo de Emissão; (b) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (c) Contrato de Cessão Fiduciária;
- (v) perfeita formalização da alteração do contrato social da Capri Empreendimento Imobiliário, para fins de inclusão do ônus representado pela Alienação Fiduciária de Quotas na mesma data da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (“ACS”), e comprovação, pela Capri Empreendimento Imobiliário, da obtenção do arquivamento da ACS perante a JUCERJA;
- (vi) comprovação, pela Capri Empreendimento Imobiliário, da obtenção do Habite-se;
- (vii) comprovação, pelo Escriturador das Notas Comerciais, da titularidade das Notas Comerciais pela Securitizadora;
- (viii) conclusão, de forma satisfatória à Emissora, da auditoria financeira dos Contratos Imobiliários;
- (ix) conclusão, de forma satisfatória à Emissora, da auditoria legal com relação à Devedora e, conforme pertinente, às Garantias, no âmbito da Operação de Securitização;
- (x) recebimento, pela Emissora, de parecer jurídico (*legal opinion*) do assessor legal da Operação de Securitização, em termos satisfatórios à Emissora, atestando a legalidade, a validade, a exequibilidade e a adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, conforme o caso, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;

- (xi) recebimento, pela Emissora e pela Instituição Custodiante, de 1 (um) arquivo eletrônico (.pdf) de todos os Documentos da Operação, devidamente assinados pelos respectivos signatários;
- (xii) subscrição e integralização dos CRI, no montante equivalente à liberação de recursos das Notas Comerciais, por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta, nos termos dos Documentos da Operação;
- (xiii) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora e/ou do Avalista, conforme Declaração de Veracidade;
- (xiv) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;
- (xv) não ocorrência, até a Data de Integralização dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou do Avalista, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (xvi) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, conforme Declaração de Veracidade;
- (xvii) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data de Integralização dos CRI, de todas as declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme Declaração de Veracidade; e
- (xviii) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora, pelo Avalista e/ou por qualquer de suas respectivas afiliadas, quais sejam, todas as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum (“Afiladas”), conforme aplicável, das Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e da LGPD.

2.11. O não cumprimento das Condições Precedentes em até 120 (cento e vinte) dias a contar da Data de Emissão (“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes”) acarretará o cancelamento da Emissão e das Notas Comerciais, bem como a rescisão automática dos Documentos da Operação sem ônus para as respectivas Partes, sem prejuízo da obrigação da Devedora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Emissora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Emissora por todos os custos e despesas efetivamente incorridos pela Emissora até a data da rescisão, desde que previamente acordadas e autorizadas pela Devedora.

2.11.1. Observado o disposto na cláusula 2.11 acima, as Partes estabelecem que o Prazo para Atendimento das Condições Precedentes poderá ser prorrogado por um prazo adicional máximo de 60

(sessenta) dias, a critério dos Titulares dos CRI, que formalizarão a concessão de prazo adicional mediante o envio de correspondência eletrônica à Emissora.

2.11.2. Observado o disposto na cláusula 2.10 acima, o valor da liberação de recursos da integralização das Notas Comerciais será destinado à Devedora por meio de transferência à Conta de Livre Movimentação, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do atendimento das Condições Precedentes.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: 63^a (sexagésima terceira) emissão da Emissora;
- (ii) Séries: Única;
- (iii) Quantidade de CRI: Serão emitidos 19.000 (dezenove mil) CRI;
- (iv) Valor Total da Emissão: R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”);
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);
- (vi) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
- (vii) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos DI de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (*spread*) de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e *cumulativa pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.1.1 abaixo;
- (viii) Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão devidos mensal e sucessivamente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização,

observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

- (ix) Amortização dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização (“Amortização Programada”), ressalvada a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI em razão da realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ou, ainda, da liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;
- (x) Forma de comprovação da titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xi) Encargos moratórios: Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.8 acima, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um inteiro por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA; e (c) despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (1) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora; ou (2) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de

indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior;

- (xii) Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (a) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (b) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (c) as Garantias; (d) o Fundo de Despesas; e (e) o Fundo de Juros, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xiii) Depósito para distribuição e negociação: Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (xiv) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (xv) Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 11 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão dos CRI”);
- (xvi) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (xvii) Data de Vencimento: 24 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI”);
- (xviii) Prazo de Vigência: Os CRI terão prazo de 1.474 (mil quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI;
- (xix) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xx) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Instrumentos de Garantia;
- (xxi) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xxii) Carência: Não há;
- (xxiii) Subordinação: Não há;
- (xxiv) Revolvência: Não admitida;

- (xxv) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: 20 de janeiro de 2026;
- (xxvi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xxvii) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento dos CRI;
- (xxviii) Classificação de risco: Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (xxix) Garantia firme: A Oferta dos CRI não contará com garantia firme de colocação pela Distribuidora;
- (xxx) Classificação ANBIMA:
- (a) Categoria: Residencial (esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
 - (b) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
 - (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações); e
 - (d) Tipo de contrato com lastro: Notas Comerciais (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
- (xxxi) Duration: 2 (dois) anos e 10 (dez) meses; e
- (xxxii) Código ISIN: BRLSECCRI3Y7.

3.2. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Resolução CVM 160, sendo certo que o seu registro não é sujeito à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, e que o registro dos CRI na CVM pode ser realizado automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

3.2.1. A Oferta será conduzida pela Distribuidora, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada apenas a Investidores Profissionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento nos CRI previstas na regulamentação em vigor.

3.2.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) estão cientes de que a Oferta não foi objeto de análise pela CVM;
- (ii) estão cientes de que os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (iii) são Investidores Profissionais.

3.2.3. Não haverá subscrição parcial dos CRI, no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso a totalidade dos CRI não seja subscrita no prazo máximo de colocação previsto na cláusula 3.4.3 abaixo, estes serão cancelados, acarretando o cancelamento da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável. Caso, nesta hipótese, qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou atualização monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

3.3. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, realizará a distribuição dos CRI aos Investidores Profissionais sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, observado o prazo máximo reportado na cláusula 3.4.3 abaixo, devendo a Emissora publicar o Anúncio de Encerramento da Distribuição no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.4.2 abaixo.

3.4.1. Cabe à Distribuidora publicar o Anúncio de Início da Distribuição no sistema de eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 160.

3.4.2. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da distribuição dos CRI deverá ser informado pela Distribuidora por meio da publicação do Anúncio de Encerramento da Distribuição na página da CVM na rede mundial de computadores, contendo as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.4.3. Não obstante o exposto na cláusula 3.4 acima, o prazo máximo de colocação dos CRI é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160.

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

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, sendo vedada a revenda para Investidores Qualificados e para o público investidor em geral, tendo em vista que os CRI possuem avalistas com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33, § 10º, da Resolução CVM 60.

3.6. Conforme alinhado entre as Partes, o Anexo VIII ao presente Termo de Securitização contempla resumo esquematizado das principais informações atinentes à Emissão.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

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

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

4.2.2. Não será admitido ágio ou deságio.

5. CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI, nas condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1.1. O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = [Vnb \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamento de Remuneração, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

$Fator\ DI$ = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento das Notas Comerciais, inclusive, e a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n ; e

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

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

Onde:

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

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Spread = 4,2500 (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos); e

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Notas Comerciais (inclusive) e a Data de Pagamento das Notas Comerciais ou a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vii) “Período de Capitalização” (a) define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na data de

pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, pagamento antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, conforme o caso; e

- (viii) Substituição da Taxa DI: se a Taxa DI não estiver disponível em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Securitizadora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão das Notas Comerciais, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA, a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima data de pagamento de Juros Remuneratórios, o que ocorrer primeiro, e conseqüentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

5.2. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora decorrente dos CRI 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.

5.3. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos do Termo de Emissão poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (ii) caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o Resgate Antecipado Facultativo Total

das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

6.1.1. Em qualquer das hipóteses previstas na cláusula 6.1 acima, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária proporcional dos CRI na próxima Data de Pagamento dos CRI, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total das Notas Comerciais, procederá com o resgate antecipado dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária dos CRI” ou “Resgate Antecipado dos CRI”, conforme o caso).

6.2. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1 acima, poderão ser realizados a partir do 25º (vigésimo quinto) mês de vigência da Operação de Securitização (inclusive), a seu exclusivo critério (i) pelo percentual do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de Amortização Extraordinária dos CRI; e (ii) pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de resgate antecipado total, em ambos os casos, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 6.1 acima.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar a B3 com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a realização da Amortização Extraordinária dos CRI e/ou do Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.2. Para os CRI custodiados na B3, a Emissora deverá observar todos os demais procedimentos da B3 quando da realização da Amortização Extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI.

7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para o pagamento dos gastos, custos e despesas futuros a serem incorridos com obras civis para a construção e implementação de determinados empreendimentos imobiliários (“Empreendimentos Destinação”), conforme devidamente descritos no Anexo IV do Termo de Emissão, conforme replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

7.2. Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 7.1 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

7.2.1. A Devedora deverá alocar nos Empreendimentos Destinação 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por

cento) dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais nos Empreendimentos Destinação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais nos Empreendimentos Destinação, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.2.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas investidas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas investidas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes, nos termos do Termo de Emissão, reconheceram que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

7.3. Os recursos líquidos decorrentes da emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, a serem objeto da Destinação dos Recursos deverão ser aplicados pela Devedora na forma da cláusula 7.1 até a Data de Vencimento, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo II ao Termo de Emissão, conforme replicado no Anexo VI deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”).

7.4. A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, até o último Dia Útil do mês seguinte aos semestres findos em junho e dezembro, sendo o primeiro relatório enviado em 5 de julho de 2026, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, nos termos do Anexo III do Termo de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação realizados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto (“Relatório Semestral”).

7.4.1. Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como “Documentos de Destinação”: termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos em formato eletrônico (.pdf), comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e cartório de registro de imóveis), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago); também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

7.4.2. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório Semestral e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI, para os fins de comprovação de Destinação de Recursos, as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

7.5. O **Anexo II** do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, descreve a Destinação de Recursos futura, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação.

7.6. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, será realizada mediante alteração dos **Anexo II** e **IV** do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, e dependerá de prévia e expressa aprovação da Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

7.7. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação dos Recursos não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

7.7.1. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ser pessoa jurídica cujo setor principal de atividade é o setor imobiliário, assim como o são todos os codevedores ou garantidores da presente Emissão; (b) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (c) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BCB, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (d) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

7.7.2. O Avalista declara, no âmbito do Termo de Emissão, estar apto a figurar como avalista das Obrigações Garantidas, decorrentes das Notas Comerciais, que serão lastro dos CRI, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: (i) não ser parte relacionada com companhia aberta; e (iii) não ser parte integrante de conglomerado prudencial, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

7.8. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na cláusula 7, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

7.9. Cronograma Indicativo. Os recursos captados por meio desta Emissão deverão ser alocados à Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma Indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo VI, e observado o disposto abaixo. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, isto não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. 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.

7.9.1. Não obstante o previsto na cláusula 7.9 acima, a ocorrência de quaisquer atrasos ou antecipações do cronograma tentativo deverão ser comunicados pela Devedora à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da verificação da ocorrência de tal fato pela Devedora.

7.10. Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 7.3 acima, na periodicidade prevista na referida cláusula.

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

7.10.1.1. Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da Destinação dos Recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela

Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, conforme Destinação dos Recursos.

7.10.1.2. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

7.11. Acompanhamentos: Integram mecanismos de acompanhamento das obras dos Empreendimentos Destinação e da venda das Unidades Estoque os procedimentos detalhados nas subcláusulas abaixo.

7.11.1. Acompanhamento da Conclusão da Obra do Empreendimento. Conforme indicado no Termo de Emissão e acima neste Termo de Securitização, integra condição precedente para liberação de recursos provenientes da emissão das Notas Comerciais à Devedora a apresentação do Habite-se do Empreendimento, em fase de obtenção pela Devedora junto à municipalidade.

7.11.1.1. Posteriormente à apresentação do Habite-se, a Devedora deverá prosseguir com a anotação da conclusão das obras, perante o RGI Competente, na matrícula do Imóvel, instituindo-se condomínio, nos termos da Lei nº 4.591 e procedendo-se à abertura das matrículas das Unidades Estoque.

7.11.1.2. A partir da abertura das matrículas das Unidades Estoque, conforme referida na cláusula acima, a Devedora providenciará, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, a formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis, em termos substancialmente iguais aos da minuta objeto do **Anexo VIII** do Termo de Emissão.

7.11.1.3. Caso seja(m) alienada(s) Unidade(s) Estoque no intervalo de tempo entre a Data de Emissão e a data da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, esta(s) poderá(ão) ser excluída(s) do objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, e o valor da liberação de recursos da emissão das Notas Comerciais necessariamente será reduzido proporcionalmente, por valor da(s) Unidade(s) Estoque até o momento da liquidação, sendo certo que o cálculo do valor da(s) respectiva(s) unidades será efetuado pelo valor do metro quadrado médio das últimas 6 (seis) vendas de unidades do Empreendimento.

7.11.2. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Estoque. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Securitizadora, da comercialização das Unidades Estoque, a Devedora deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, relatórios gerenciais contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos

seguintes documentos, conforme o caso, junto aos Relatórios Semestrais (“Relatório de Acompanhamento de Vendas”):

- (a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber das Unidades Estoque, de forma consolidada e detalhada por Unidade, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Estoque, o nome completo ou a razão social, o CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Estoque. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Estoque que foram objeto de Distrato (conforme definido abaixo), contendo (i) a data do Distrato; (ii) o valor pago pelo adquirente da Unidade Estoque objeto de distrato; e (iii) valor devolvido pela Devedora ao cliente;
- (b) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Estoque;
- (c) relação das Unidades Estoque que ainda não tenham sido objeto de venda;
- (d) cópias digitalizadas dos Contratos Imobiliários e de Distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao mês de referência;
- (e) a memória de cálculo do Índice de Liquidez de Garantias, nos termos da fórmula constante do Termo de Emissão; e
- (f) comprovação da venda, líquida de eventuais Distratos, de, no mínimo, 1 (uma) Unidade Estoque por semestre, conforme verificação a ser realizada semestralmente, com base nos Relatórios de Acompanhamento de Vendas nos meses de janeiro e julho de cada ano de vigência da Operação de Securitização, sendo certo que esta venda deve ter seu valor integral devidamente quitado no respectivo semestre e, em caso de vendas a prazo, isto é, em parcelas que estendam-se aos 6 (seis) meses aqui contabilizados, a proporção devida pelo adquirente excedente ao semestre deverá ser amortizado extraordinariamente no Saldo Devedor dos CRI pela Devedora.

7.11.2.1. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado pela Devedora até o dia 5 (cinco) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior, e apresentado à Securitizadora até o dia 5 (cinco) de cada mês.

7.11.2.2. Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como “Distrato” a extinção de qualquer dos Contratos Imobiliários que ocorra a partir da Data de Emissão, nos termos do artigo 472 e seguintes do Código Civil.

8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o último Dia Útil de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

8.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar ou fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

8.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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.

8.5.1. A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e o Escriturador dos CRI.

8.6. 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 dos CRI 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 não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

8.7. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo ao 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, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, § 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997, e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

8.8. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas Anticorrupção, devendo:

- (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção;
- (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização;
- (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e
- (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, o Agente Fiduciário dos CRI.

8.9. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (iv) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele 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 vinculada ou a que seus bens estejam vinculados; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (vi) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários e, em conformidade com a opinião legal da Operação de Securitização, 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (ix) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;

- (x) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e vigentes e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (xi) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xii) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (xiv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

9. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

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

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes) 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, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário, dos Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

9.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto na Resolução CVM 160, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante, bem como que a CCI será registrada na B3; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, sendo que, à Emissora, caberá: (a) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

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

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

9.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios Futuros, em determinado Mês de Competência, aplicado nos Investimentos Permitidos, deverão ser aplicados no Mês de Verificação imediatamente subsequente, de acordo com as ordens de prioridade de pagamentos indicadas nas subcláusulas a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.

9.8.1. Para fins desta cláusula 9.8 entende-se por “Mês de Competência” o mês imediatamente anterior ao mês de pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI

9.8.2. Nos termos da cláusula 2.7.1.1 acima, caso o resultado do cálculo do Índice de Liquidez de Garantias, seja inferior a 0,60 (sessenta centésimos), (i) o fluxo de Direitos Creditórios Futuros recebido no Mês de Competência; e (ii) o valor das Vendas, conforme verificação mensal prevista na cláusula 7.11.2 acima, os rendimentos líquidos, apurados no Mês de Competência, decorrentes ou não da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, serão utilizados de acordo com a ordem abaixo (“Ordem de Prioridade de Pagamentos Cenário 1”):

- (a) despesas do Patrimônio Separado, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (b) tributos devidos, em relação aos recebimentos do mês imediatamente anterior, limitados a 4% (quatro por cento) do valor das parcelas recebidas no mês;
- (c) Comissão: sendo limitada a 6% (seis por cento) do valor das vendas realizadas no mês imediatamente anterior, líquidas de impostos;
- (d) recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme o caso;
- (e) valores devidos em razão da parcela vencida de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais;
- (f) valores devidos em razão da parcela vincenda de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais;
- (g) valores devidos em razão da parcela vencida de Amortização Programada das Notas Comerciais;
- (h) valores devidos em razão da parcela vincenda de Amortização Programada das Notas Comerciais;
- (i) recomposição do Fundo de Juros para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Juros, conforme o caso; e
- (j) Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, se aplicável, com a finalidade de Recompor o Índice de Liquidez de Garantias (“Cash Sweep” e “Recomposição do ILG”, respectivamente).

9.8.3. Nos termos da cláusula 2.7.1.1 acima, caso o resultado do cálculo do Índice de Liquidez de Garantias seja superior ou igual a 0,60 (sessenta centésimos), (i) o fluxo de Direitos Creditórios Futuros recebido no Mês de Competência; e (ii) o valor das vendas, conforme verificação mensal prevista na cláusula 7.11.2 acima, os rendimentos líquidos, apurados no Mês de Competência, decorrentes ou não da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, serão utilizados de acordo com a ordem abaixo (“Ordem de Prioridade de Pagamentos Cenário 2” e, em conjunto com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Cenário 1, “Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (a) despesas do Patrimônio Separado, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (b) recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme o caso;
- (c) valores devidos em razão da parcela vencida dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais;
- (d) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais;
- (e) recomposição do Fundo de Juros para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Juros, conforme o caso;
- (f) valores devidos em razão da parcela vencida de Amortização Programada das Notas Comerciais;
- (g) valores devidos em razão da parcela vincenda de Amortização Programada das Notas Comerciais; e
- (h) Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.

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

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

9.9.2. A Assembleia Especial especificamente convocada para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira ou 8 (oito) dias para segunda convocação, conforme parágrafo § 1º do artigo 26 da Resolução CVM 60 e será

instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na Assembleia Especial, 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 dos CRI, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso referida Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.10. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 9.11 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.11. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas, Fundo de Juros ou qualquer outro fundo de recursos que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; (iii) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária geridos pelos bancos mencionados acima, ou empresas de seus grupo econômico; (iv) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária Administrado e gerido pelos bancos mencionados acima, ou empresas de seus grupo econômico; e (v) operações compromissadas com liquidez diária ("Investimentos Permitidos").

9.11.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula 9.11 acima deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora.

9.11.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. 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. A isenção da

responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

10.1. Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, 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.

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como as funções 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 nº 6.404 e a Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (iv) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo IX 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 dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo IX, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com o Avalista que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Emissão e no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes e o registro do

Termo de Emissão e de seus aditamentos, perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Por fim, (a) no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel poderá não ser suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, e não haverá obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo do Imóvel; (b) no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as Quotas poderão não ser suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, e não haverá obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo das Quotas; e (c) no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, o valor dado em garantia será decorrente dos Direitos Creditórios Futuros, cujo acompanhamento será possível através de sistema interno da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que os Direitos Creditórios Futuros podem não ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Adicionalmente, não é possível assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, estas seriam suficientes, tendo em vista as possíveis variações de mercado.

10.3. Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) verificar (a) a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias ainda não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, no RGI Competente e nas Juntas Comerciais Competentes; bem como (b) o valor dos bens dados em garantia, 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 e o Avalista a reforçarem as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador dos CRI;
- (vii) verificar a correta Destinação dos Recursos pela Devedora, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 7 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor Total da Emissão;

- (viii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Operação de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (ix) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 11.1 abaixo;
- (x) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberará sobre sua substituição;
- (xi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xii) 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;
- (xiii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xiv) comunicar aos Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (xv) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) disponibilizar, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) fornecer à Emissora, na forma do § 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à Emissora;
- (xix) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

- (xx) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxii) 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 à presente Emissão, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (xxiii) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar ou, ainda, revisar o valor das Garantias, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo que os custos de eventual reavaliação das Garantias serão considerados uma despesa da Emissão.

10.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da Emissão, 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 dos CRI.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos, ao Agente Fiduciário dos CRI, ou seu eventual sucessor, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação no âmbito dos CRI: (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida nos anos subsequentes da parcela mencionada no item (i) acima, até o resgate total dos CRI, atualizadas 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 remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

10.4.1. Caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou *conference calls*, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demandem a participação do Agente Fiduciário dos CRI em

reuniões, conferências virtuais ou presenciais e/ou realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à Assembleia Especial e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, sem se limitar (i) análise de edital; (ii) participação em *calls* ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia à Assembleia Especial; (iv) conferência de procuração de forma prévia à Assembleia Especial; e (v) aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Especial. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

10.4.2. As parcelas citadas na cláusula 10.4.1 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-000, inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35227246402.

10.4.3. Os valores indicados nas cláusulas 10.4 e 10.4.1 acima serão acrescidos dos seguintes tributos: (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) 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*.

10.4.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória 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 à atualização monetária pela variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.4.5. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos ou, ainda, decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. 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 dos CRI, 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 Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas serão contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de

relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização 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 Imóveis e do Empreendimento; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, pelo Avalista ou pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou, ainda, decorrentes de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI 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, do Avalista e/ou da Securitizadora, decorrentes de ações propostas pela Devedora, pelo Avalista, pela Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou, ainda, que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (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; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.4.6. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais e dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes às suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

10.4.7. A referida despesa será atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, 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*.

10.4.8. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência nas ordens de prioridade de pagamento previstas nas cláusulas 9.8.2 e 9.8.3 deste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI 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 Titulares e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

10.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos Titulares dos CRI para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

10.6. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item (ii) acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na cláusula 10.3 acima.

10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das cláusulas 10.5 e 10.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. Efetiva Substituição: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI, seja ela permanente ou provisória, deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 17.

10.9. Substituto Provisório: Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Especial para nomear substituto provisório.

10.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto nesta cláusula não inclui as deliberações relativas à insuficiência de ativos e/ou insolvência da Emissora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou

Agente Fiduciário dos CRI poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

10.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12. 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 dos CRI não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, cuja elaboração permanecerá sob a obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

10.13. Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI 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.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.6 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou sobre tal liquidação, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Convocação da Assembleia Especial: O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da ciência dos respectivos eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.1. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora, nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, em atendimento ao previsto no § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos 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.

11.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante a transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI) ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5. O Agente Fiduciário dos CRI ou a nova securitizadora, conforme o caso, poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate da totalidade dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, na forma prevista no Código de Processo Civil e no artigo 31 da Lei nº 14.430, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação

judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos e desde que tal atraso seja exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

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

11.7. Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias, notificando tal fato ao Agente Fiduciário dos CRI para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (agentefiduciario@vortex.com.br), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto neste Termo de Securitização.

11.7.1. A deliberação sobre o início do procedimento de excussão das Garantias deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial.

11.7.2. O resultado da deliberação mencionada na cláusula 11.7 acima deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Especial, à Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão das Garantias.

12. ASSEMBLEIA ESPECIAL

12.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI (“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”).

12.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.2. Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (iii) pela CVM; ou (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no *website* da Emissora, observado o disposto na cláusula 12.3 abaixo, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, § 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do item (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que, não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário dos CRI poderá convocar a Assembleia Especial, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial conforme previsto no item “xvi” do artigo 11 da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência; e (ii) a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

12.3.1. A convocação será realizada nos termos da Resolução CVM 60 e os editais de convocação de Assembleias Especiais 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 Emissora 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, o artigo 26, o § 5º do artigo 44, o artigo 45, o inciso IV, “b”, do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme a Lei nº 14.430.

12.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

12.3.3. As Assembleias Especiais deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 14.430, na Lei nº 6.404, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, no que couber, e demais normas aplicáveis à presente Emissão, bem como com as disposições do presente Termo de Securitização.

12.3.4. Na mesma data prevista na cláusula 12.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão encaminhados: (i) pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e (ii) ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.3.5. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.3.6. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI 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 na cláusula 12.3.7 abaixo.

12.3.7. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

12.4. Instalação: Exceto se outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI presentes.

12.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão exercer seu direito e se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em segunda convocação ou os Titulares dos CRI não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e estão previstas neste Termo de Securitização, de forma que, caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou caso a

Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

12.8. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora ou representantes da Emissora), para participar das Assembleias Especiais dos Titulares dos 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 dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

12.10. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.11. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i) no mínimo, maioria qualificada dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, as seguintes matérias: (a) modificação das condições dos CRI, assim entendida: (1) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (2) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (3) alteração das disposições relativas à Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou (4) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário dos CRI; (4.2) amortização; (4.3) Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo

e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios; (4.4) Data de Vencimento; ou (4.5) Encargos Moratórios; e (b) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item (ii) abaixo; e

- (ii) no mínimo, maioria qualificada dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão. Nas hipóteses de: (a) não instalação da Assembleia Especial por falta de quórum em segunda convocação; ou (b) não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação em segunda convocação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

12.12. Observado os quóruns descritos nas cláusulas acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI pelos Titulares de CRI dissidentes.

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

12.14. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI sempre que necessária alteração deste Termo de Securitização: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, do RGI Competente, de competentes cartórios de registro de títulos e de documentos e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net ou outro que o venha a substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deliberar em sentido diverso.

12.16. Consulta Formal: Nos termos do § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.17. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

12.17.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos 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 do § 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.

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

12.17.3. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas pode ser considerada automaticamente aprovada 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 pelo Patrimônio Separado ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelos Titulares dos CRI.

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

13. DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas ordinárias: Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo IV do Termo de Emissão e no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Despesas”), serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (i) pela Emissão e pela distribuição dos CRI, serão devidas parcelas no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e R\$ 10.000,00 (dez mil reais), respectivamente, a serem pagas 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, o que ocorrer primeiro. Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais);
- (ii) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Custo 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 das Unidades Estoque, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, o Custo de Administração continuará sendo devido na vigência de tais ocorrências;
- (iii) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. 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 do Avalista e/ou com o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e consequente implementação das 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 Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), valores esses que deverão ser atualizados anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, Juros Remuneratórios, 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 Emissão; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, que 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 Securitizadora;

- (iv) as despesas mencionadas nos itens (i) a (iii) acima 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;
- (v) as despesas mencionadas nos itens (i) a (iii) acima devem ser acrescidas (a) do ISS; (b) da CSLL; (c) da PIS; (d) da COFINS; (e) do IRRF; e (f) de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vi) as remunerações serão devidas mesmo após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes às suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
- (vii) caso a Operação de Securitização seja desmontada, será devido à Emissora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (i) acima, a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação;
- (viii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme cláusula 10.4 acima;
- (ix) remuneração, (a) pela prestação dos serviços de registro das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, uma parcela de implantação no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (b) pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, parcelas anuais de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (1) ISS; (2) CSLL; (3) PIS; (4) COFINS; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (x) O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo - SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a 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.

- (xi) O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a 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 ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.
- (xii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
- (a) pelo registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;
 - (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida uma parcela de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e o valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
 - (c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a **Erro! Fonte de referência não encontrada.** serão acrescidos dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
 - (d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- (xiii) Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a uma parcela de implantação de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), pela escrituração dos CRI, e R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização 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;

- (xiv) O Escriturador e o Agente Liquidante possuem 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.
- (xv) O Escriturador e Agente Liquidante 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 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 encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a 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 ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.
- (xvi) Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 2.638,25 (dois mil, seiscentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos 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;
- (xvii) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, 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;
- (xviii) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 105.300,11 (cento e

cinco mil e trezentos reais e onze centavos), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização;

- (xix) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (xx) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários e registros em cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e juntas comerciais, quando for o caso, bem como as despesas relativas às alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xxi) os honorários, despesas e custos, desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos 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, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;
- (xxii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;
- (xxiii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xxiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas sem se limitar, taxas da B3, da CVM, da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xxv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora necessárias à realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

- (xxvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam relacionados aos CRI;
- (xxvii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxviii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias Especiais, ordinárias ou extraordinárias, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxix) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxx) perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;
- (xxxi) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, a realização dos Créditos Imobiliários e a cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;
- (xxxii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (xxxiii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridos em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xxxiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização; e
- (xxxv) na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou, ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.1.1. Os valores referidos na cláusula 13.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidam sobre a prestação desses serviços, tais como (i) ISS; (ii) CSSL; (iii) PIS; (iv) COFINS; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.1.2. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, sob pena de, sobre tais quantias, incidirem os Encargos Moratórios. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 12.10 acima.

13.1.3. Nos termos do Termo de Emissão, a Emissora fica autorizada a deduzir da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais (*flat*) conforme descritas no **Anexo VII** a este Termo de Securitização (“Despesas Iniciais”). As demais Despesas serão arcadas pelo Fundo de Despesas.

13.1.4. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou, ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Liquidante e/ou o Escriturador dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 13.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

13.1.5. O Custo de Administração será custeado pelo Fundo de Despesas ou pelos recursos do Patrimônio Separado e continuará sendo devido, mesmo após a Data de Vencimento, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com o Custo de Administração.

13.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Emissora serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Devedora, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função (“Despesas Extraordinárias”): (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

13.2.1. Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes ou que, em montante agregado considerando a totalidade das Despesas Extraordinárias incorridas até o referido momento, sejam superiores ao referido montante, deverão ser previamente aprovadas pela Devedora.

13.3. Reestruturação da Operação de Securitização e Despesas: Em qualquer Reestruturação que venha a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI e que implique na elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista na cláusula 13.1 acima. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a um valor anual máximo, a ser posteriormente acordado entre as Partes. Também deverão ser arcados da forma prevista na cláusula 13.1 acima todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

13.3.1. Para fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Reestruturação”, a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

13.4. Reembolso de Despesas: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e, caso não haja recursos no Fundo de Despesas, deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ou mediante a retenção de valores depositados na Conta do Patrimônio Separado que devessem ser pagos à Devedora a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.5. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

13.5.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários que remuneram aos CRI, conforme o presente Termo de Securitização.

13.5.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

13.6. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto na cláusula 13.5 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 13.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a cláusula 13.6.1 abaixo; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 14.1 abaixo.

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

13.7. Aporte de Recursos: Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Juros Remuneratórios a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13.8. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto na cláusula 13.6(ii) acima, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na

forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.9. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente Liquidante e do Escriturador dos CRI sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde que não acarrete custo adicional às despesas da Emissão já contratadas, conforme descrito nas cláusulas acima.

14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora 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); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

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

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

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018 ou, no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezessete por cento), e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 6 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

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

14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de

peças jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” (“JTF”) as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em JTF.

14.1.3. IOF

14.1.3.1. IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.1.3.2. IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias Especiais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - *Internet* (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, “b”, do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data da sua ocorrência. 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.

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

15.3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

16. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

17. NOTIFICAÇÕES

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

(i) Para a Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Sr. Leandro Issaka

Telefone: +55 (11) 5051-3592

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

(ii) Para o Agente Fiduciário dos CRI

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros

CEP 05.425-000, São Paulo - SP

At.: Sra. Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: +55 (11) 3030-7177

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

17.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT,

nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI caso tenham seus endereços alterados.

17.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas sem se limitar, as demonstrações financeiras, 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 através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

18. FATORES DE RISCO

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: (i) à Devedora; (ii) ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; (iii) às controladas e coligadas da Devedora; (iv) aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e (v) à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

18.2. A deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste 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. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento 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 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, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

- 18.3. **Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Juros Remuneratórios e Amortizações Programadas, 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 dos CRI.
- 18.4. **Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.
- 18.5. **Risco da existência de Credores Privilegiados:** A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela 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”*.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser 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 isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- 18.6. **Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelo Avalista poderá afetar negativamente a capacidade da

Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

- 18.7. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- 18.8. Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM, bem como depende das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive, a presente Emissão.
- 18.9. 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 fontes de financiamento externas. 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.
- 18.10. 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 podem ter efeitos adversos relevantes sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado.
- 18.11. 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 Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

- 18.12. **Risco de Estrutura:** A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de 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 certificados de recebíveis imobiliários, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- 18.13. **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.
- 18.14. **Risco Tributário:** Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- 18.15. **Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora:** O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem 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 e o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- 18.16. **Risco em Função do Rito de Registro Automático:** A Oferta, registrada automaticamente na CVM nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, inclusive na qualidade de distribuidora dos CRI, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- 18.17. **Risco de Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, aos eventos de Amortização Extraordinária dos CRI e de Resgate Antecipado dos CRI. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios.
- 18.18. **Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado:** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei

nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.5 acima.

- 18.19. Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- 18.20. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, à Devedora e ao Avalista, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo sido analisados contratos financeiros e instrumentos de dívida da Devedora a fim de verificar sua capacidade de pagamento em caso de execução das Garantias por ela prestadas. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o imóvel objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- 18.21. Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no item 18.20 acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (i) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados; e (ii) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI. Ademais, não foram apresentados relatórios sobre as contingências judiciais existentes em face da Devedora e/ou dos Garantidores elaborados pelos respectivos advogados patronos. Portanto, no âmbito da auditoria, não foi possível avaliar a probabilidade de materialização de tais contingências.
- 18.22. Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- 18.23. Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial

competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos Instrumentos de Garantias e no Termo de Emissão, conforme o caso. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

- 18.24. Risco de Insuficiência do Aval: Não foi realizada, no âmbito da auditoria jurídica realizada na presente Emissão, análise patrimonial do Avalista, de modo que não é possível garantir que este possuirá patrimônio suficiente para fazer frente às obrigações assumidas em caso de execução do Aval.
- 18.25. Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Quotas: Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora poderá ter de prosseguir com a execução da Alienação Fiduciária de Quotas. Não há como assegurar que a Alienação Fiduciária de Quotas, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso os valores obtidos com a excussão não sejam suficientes para quitar as Obrigações Garantidas, os Titulares de CRI poderão ser afetados adversamente e não receber os valores integrais devidos a título dos CRI.
- 18.26. Risco de Insuficiência da Cessão Fiduciária: Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora poderá ter de prosseguir com a execução da Cessão Fiduciária. Não há como assegurar que a Cessão Fiduciária, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso os valores obtidos com a excussão não sejam suficientes para quitar as Obrigações Garantidas, os Titulares de CRI poderão ser afetados adversamente e não receber os valores integrais devidos a título dos CRI.
- 18.27. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade de participação de terceiros, como Escriturador dos CRI, Agente Liquidante e a B3. Dessa forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais ou judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais a que não der causa.
- 18.28. Risco de concentração e efeitos adversos nos Juros Remuneratórios e Amortização Programada: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro

e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos os Juros Remuneratórios e Amortização Programada dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos em razão das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplimento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos os Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias, podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Obrigações Garantidas. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

- 18.29. Risco de os pagamentos das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI: As Despesas da Operação de Securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as Despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

- 18.30. Risco relacionado à não realização de auditoria dos Direitos Creditórios Futuros: Os Direitos Creditórios Futuros não serão objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os Direitos Creditórios Futuros tenham sido e/ou sejam, conforme o caso, formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios financeiros e jurídicos, conforme o caso, o que pode impactar negativamente a segurança do recebimento do fluxo financeiro dos Direitos Creditórios Futuros da forma esperada pelos Titulares dos CRI.

- 18.31. Riscos relacionados à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a Emissão não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta, se não sanados no prazo de suspensão, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva.

Em 22 de maio de 2025, o CMN publicou a Resolução CMN nº 5.212, que alterou a Resolução CMN nº 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas, durante a vigência dos CRI, novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

- 18.32. Risco da não comprovação da Destinação dos Recursos. Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos considerados imobiliários devido à destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação de Recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da Emissão até a Data de Vencimento. Caso a não haja a efetiva comprovação da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento, poderá ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os interesses dos Titulares dos CRI.
- 18.33. Restrição à negociação. Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderão ser revendidos para Investidores Qualificados e para o público investidor em geral, tendo em vista que os CRI possuem avalistas com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 43-A, § 2º, inciso II, da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33, § 10º, da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor Profissional deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.
- 18.34. 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.

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

19.3. 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 dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Emissora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.5. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 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.

19.6. 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.

19.7. O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos 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.

19.8. Formador de Mercado. Para fins do Código ANBIMA, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

19.9. As Partes concordam que, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, este Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, junto de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

19.9.1. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Termo de Securitização como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo de Securitização desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

20. FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI 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.

São Paulo - SP, 11 de dezembro de 2025.

(as assinaturas constam da página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª (sexagésima terceira) Emissão, em Série única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Fator Realty Incorporações NE Ltda.”, celebrado entre a Leverage Companhia Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62
E-mail: henrique@leveragesec.com.br

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50
E-mail: lucas@leveragesec.com.br

Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

Nome: Catharina Costa Mendes Fernandes
CPF: 122.469.547-03
E-mail: catharina@leveragesec.com.br

Nome: Danielle Pereira Bernardo Sibinel
CPF: 362.854.078-00
E-mail: danielle@leveragesec.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Características dos Créditos Imobiliários
- Cédula de Crédito Imobiliário -

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 11 de dezembro de 2025.	
Nº: 1	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 48.415.978/0001-40					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista					
CEP	01.310-924	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05.425-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.					
CNPJ: 42.944.832/0001-06					
ENDEREÇO: Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 400, sala 1.502 (parte), Barra da Tijuca					
CEP	22.775-057	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

4. TÍTULO					
As 19.000 (dezenove mil) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“ <u>Notas Comerciais</u> ”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Fator Realty Incorporações NE Ltda.</i> ” (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), celebrado em 11 de dezembro de 2025 entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência do Avalista (conforme definido no Termo de Emissão).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)					

6. IMÓVEL DESTINAÇÃO

Empreendimento imobiliário registrado na matrícula nº 5.356 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo dos Leões, nº 15, Humaitá, CEP 22.260-210, e suas futuras unidades autônomas, objeto das matrículas nº 71921, 71922, 71923, 71924, 71925, 71926, 71927, 71928, 71929, 71930, 71931, 71932, 71933, 71934, 71935, 71936, 71937, 71938, 71939, 71940, 71941, 71942, 71943, 71944, 71945, 71946, 71947, 71948, 71949, 71950, 71951, 71952, 71953, 71954, 71955, 71956, 71957, 71958, 71959, 71960, 71961, 71962, 71963, 71964, 71965, 71966, 71967, 71968, 71969, 71970, 71971, 71972, 71973, 71974, 71975, 71976, 71977, 71978, 71979, 71980, 71981, 71982, 71983, 71984, 71985, 71986, 71987, 71988, 71989, 71990, 71991, 71992, 71993, 71994, 71995, 71996, 71997, 71998, 71999, 72000, 72001, 72002, 72003, 72004, 72005, 72006, 72007, 72008, 72009, 72010, 72011, 72012, 72013, 72014, 72015, 72016, 72017, 72018, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72025, 72026, 72027, 72028, 72029, 72030, 72031, 72032, 72033, 72034, 72035, 72036, 72037, 72038, 72039, 72040, 72041, 72042, 72043, 72044, 72045, 72046, 72047, 72048, 72049, 72050, 72051, 72052, 72053, 72054, 72055, 72056, 72057, 72058, 72059, 72060, 72061, 72062, 72063, 72064, 72065, 72066, 72067, 72068, 72069, 72070, 72071, 72072, 72073, 72074, 72075, 72076 e 72077 da mesma Serventia (“Imóvel”).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	11 de dezembro de 2025.
Prazo Total:	1.474 (mil quatrocentos e setenta e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos DI de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (spread) de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente

	anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	24 de dezembro de 2029.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto na cláusula 9ª do Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA; e (iii) despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”). Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Emissora da seguinte forma: (a) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora; ou (b) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Emissora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago conforme tabela constante do Anexo I ao Termo de Emissão, conforme replicado no Anexo II abaixo.

Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, conforme replicado no Anexo II abaixo.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Esta CCI é emitida sem garantia real. As Notas Comerciais, por sua vez, contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão), conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as Obrigações Garantidas, ainda, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Cronograma de Pagamento dos CRI

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

36	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/12/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Declaração da Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “S1”, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300603257, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 63ª (sexagésima terceira) emissão, em série única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35229235874 (“Agente Fiduciário dos CRI”) da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização), além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª (sexagésima terceira) Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Fator Realty Incorporações NE Ltda.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI; (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) e representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “a” a “c” acima, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita e a Emissora reconhece este instrumento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pela Emissora todos os atos por ela realizados no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

São Paulo - SP, 11 de dezembro de 2025.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
- Agente Fiduciário dos CRI -

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-000
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 identificação: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 63ª (Sexagésima Terceira)
Número da Série: Única
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 19.000 (dezenove mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

DECLARA, nos termos da Resolução CVM, 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 à CVM e sempre que possível à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por sua signatária, o Agente Fiduciário reconhece este instrumento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelo Agente Fiduciário todos os atos por ele realizados no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

São Paulo - SP, 11 de dezembro de 2025.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (XAGÉSIMA TERCEIRASE) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35229235874 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização), vinculada como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 63ª (sexagésima terceira) emissão, em série única, da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300603257, nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Fator Realty Incorporações NE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro da CCI perante a **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, a Instituição Custodiante reconhece este instrumento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pela Instituição Custodiante todos os atos por ela realizados no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

São Paulo - SP, 11 de dezembro de 2025.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)



ANEXO VI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Cronograma de Destinação dos Recursos

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, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Tabela A); e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades, conforme tabela a seguir (Tabela B):

Tabela A

Imóvel / Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) para o Imóvel / Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Imóvel / Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Imóvel / Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	*Valores a serem destinados ao Imóvel / Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados no Imóvel / Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Imóvel / Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel / Empreendimento Destinação
Empreendimento imobiliário registrado na matrícula nº 5.356 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo dos Leões, nº 15, Humaitá, CEP 22.260-210, e suas futuras unidades autônomas	Obra	R\$ 49.763.639,87	R\$ 23.278.397,52	R\$ 26.485.242,35	R\$ 19.000.000,00	R\$ 26.485.242,35	R\$ 19.000.000,00	100%

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)				
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2025	2026	2026
		R\$	R\$	R\$
Empreendimento imobiliário registrado na matrícula nº 5.356 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo dos Leões, nº 15, Humaitá, CEP 22.260-210, e suas futuras unidades autônomas	19.000.000,00	0,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 9.000.000,00
-	100%	0%	52,63%	47,37%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização da emissão em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente 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 restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Despesas da Operação de Securitização

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	5.700,00	0,00%	R\$ 5.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	809,16	0,00%	R\$ 809,16
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$	6.402,69	0,00%	R\$ 6.402,69
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$	190,00	0,00%	R\$ 190,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$	190,00	0,00%	R\$ 190,00
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$	1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$	9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$	30.000,00	11,25%	R\$ 33.802,82
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$	10.000,00	11,25%	R\$ 11.267,61
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$	4.000,00	11,25%	R\$ 4.507,04
PMK	Assessor Legal	FLAT	-	R\$	90.000,00	17,00%	R\$ 105.300,11
Vórtx	Escriturador	FLAT	-	R\$	3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$	3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$	6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Vórtx	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\$	195.626,85		R\$ 222.653,10

*Custos estimados

1,17%

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Novo Fluxo de Securitização

Razão Social da Emissora LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI		Nº de Emissão 63]ª		Série Única
Data de Emissão 11/12/2025	Data de Vencimento 24/12/2029	Quantidade 19.000	Preço unitário (R\$) 1.000	Valor de Emissão (R\$) 19.000.000,00
Instituição Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.	Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) A partir da primeira integralização
Lastro NC	Razão Social da Devedora / Cedente FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 42.944.832/0001-06	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime fiduciário SIM	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 19.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI	Taxa de juros DI + (spread) de 4,25% ao ano	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis [útil ou corrido] Dias úteis	
Incorporação de juros Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Variável	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Bullet	
Dia de pgto da amortização 24/12/2029	Carência p/ pgto de amortização – a partir de N/A	Base para amortização VNA	Segue caderno de fórmulas B3? Não	
Garantia Fidejussória? SIM	Razão Social do Garantidor VASCO RODRIGUES NETO			CPF do Garantidor 831.578.917-15
Garantia Real? SIM	Razão Social do Garantidor CAPRI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.			CNPJ do Garantidor 08.207.040/0001-10
Descrição da garantia Os Créditos Imobiliários são garantidos por (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Juros.				
Admite resgate SIM	Resgate a partir de N/A	Fórmula de resgate Sim		
Admite amortex? SIM	Amortex a partir de Data de emissão N/A	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? SIM	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública, rito de registro automático	Rito da Oferta N/A	Público da oferta N/A	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Não
Regime de colocação Melhores esforços	Forma de integralização A vista em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do comunicado de encerramento da oferta
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating N/A

ANEXO IX AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.”

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário dos CRI Atua

Nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Fator Realty Incorporações NE Ltda.*”, datado de 11 de dezembro de 2025, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid ade	Remuneraçã o	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNIC A	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24D3676679	BRLSECCRI052	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 SECURITIZADOR A	24D3681252	BRLSECCRI060	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 SECURITIZADOR A	24D3681263	BRLSECCRI078	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 SECURITIZADOR A	24D3681269	BRLSECCRI086	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 SECURITIZADOR A	TKN003LEVE00 1		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	TKN008LEVE00 2		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária

	SECURITIZADOR A												de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2213960	BRLSECCRIOE5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2256429	BRLSECCRIOF2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2256646	BRLSECCRIOG0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495259	BRLSECCRIOV9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495288	BRLSECCRIOV 7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495326	BRLSECCRIOX5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2267941	BRLSECCRIOX6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2270892	BRLSECCRIOX1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

													de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	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 SECURITIZADOR A	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	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 SECURITIZADOR A	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNIC A	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

													Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
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 SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

													Coobrigação , Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação , Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNIC A	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	LSEC11	BRLSECDBS00 4	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIO S MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	LSEC12	BRLSECDBS01 2	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIO S MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNIC A	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25B2974559	BRLSECCRI2K8	12000000 0	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNIC A	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25C5803455	BRLSECCRI2M4	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 Creditórios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNIC A	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25G0669788	BRLSECCRI2U7	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 SECURITIZADOR A	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 SECURITIZADOR A	27B0000402	BRLSECCRI2X1	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 SECURITIZADOR A	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 SECURITIZADOR A	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	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNIC A	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária

	SECURITIZADOR A												de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	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 SECURITIZADOR A			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 SECURITIZADOR A	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNIC A	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	SECURITIZADOR A												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação , Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514737705	BRLSECCRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

													Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNIC A	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNIC A	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 SECURITIZADOR A	25J3113175	BRLSECCRI3H2	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 SECURITIZADOR A	25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação , Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25J5559778	BRLSECCRI3K6	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 Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25J5559777	BRLSECCRI3L4	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 SECURITIZADOR A	25J5559558	BRLSECCRI3M2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25J5559809	BRLSECCRI308	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	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 SECURITIZADOR A	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A			30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNIC A	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NLAP8-7ZEE5-2RJVD-PSSYQ

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

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF 022.410.475-62)

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF 013.181.121-50)

Catharina Costa Mendes Fernandes (CPF 122.469.547-03)

Danielle Pereira Bernardo (CPF 362.854.078-00)

Wesley Matos Uchoa (CPF 357.274.108-43)

Juliana Maria de Medeiros (CPF 469.893.308-05)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NLAP8-7ZEE5-2RJVD-PSSYQ>

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

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