



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

18 de dezembro de 2025.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GENESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

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

E, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.

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, CEP 05.425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seu representante legal infra identificado ("**Agente Fiduciário**");

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

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

<u>“Agente de Monitoramento”</u>	Significa a NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP: 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46.
<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Agente Liquidante”</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u> ou <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e os Garantidores, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual, a Devedora alienou fiduciariamente a totalidade de suas quotas detidas no capital social de cada um dos Garantidores.
<u>“Amortização Programada dos</u>	É a amortização de principal incidente sobre o Valor

<u>CRI</u>	Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela constante do ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, na forma do artigo 76 da Resolução CVM nº 160.
<u>“Anúncio de Início”</u>	O anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 47 da Resolução CVM nº 160.
<u>“Aprovações Societárias”</u>	Em conjunto, a Ata de Reunião de Sócios da Devedora e cada uma das Atas de Reunião de Sócios dos Garantidores.
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”, “Assembleia Geral”, “Assembleia” ou “Assembleia Especial dos Investidores”</u>	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
<u>“Ata de Reunião de Sócios da Devedora”</u>	Significa a ata de reunião de sócios da Devedora, na qual foi aprovada a emissão das Notas Comerciais, bem como a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Ata de Reunião de Sócios dos Garantidores”</u>	Significa, em conjunto, as atas de reunião de sócios de cada Garantidor, nas quais foi aprovada a constituição da Cessão Fiduciária.
<u>“Atualização Monetária”</u>	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

<u>“Auditor Independente”</u>	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
<u>“Aval”</u>	É a Garantia Fidejussória prestada pelos Avalistas no Termo de Emissão.
<u>“Avalistas”</u>	Em conjunto ROGÉRIO LUIZ GONÇALVES BRANCO, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 11.918.180-8, expedida pelo Instituto Félix Pacheco/RJ, inscrito CPF sob o nº 083.769.637-24 e MIRIAM DO ESPÍRITO SANTO BRANCO, brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade nº 01305499607, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 088.855.967-46, ambos residentes e domiciliados na cidade de Teresópolis, estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Teresópolis-Itaipava, nº 3.000, Parque do Imbui, CEP: 25.966-200.
<u>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão”</u> ou <u>“B3”</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.

<u>“BACEN”</u>	É o Banco Central do Brasil.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI.
<u>“Cascata de Pagamentos”</u>	Significa a ordem de pagamento dos CRI, prevista na cláusula 10.5 deste Termo.
<u>“Cartório de RTD”</u>	É o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Teresópolis, estado do Rio de Janeiro.
<u>“CCI”</u>	01 (uma) cédula de crédito imobiliário conforme identificada no ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS , emitida pela Securitizadora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Termo de Emissão, a qual fica afetada nos termos deste Termo, como lastro dos CRI.
<u>“Cessão Fiduciária” ou “Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	É o <i>“Instrumento Particular Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Contas Escrow em Garantia, com Condição Suspensiva e Outras Avenças”</i> , celebrado entre os Garantidores, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Garantidores cederam os Recebíveis, bem como todo e quaisquer valores depositados nas Contas Escrow.
<u>“CETIP21”</u>	É o CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“CMN”</u>	É o Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério

	da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o "Código ANBIMA de Ofertas Públicas", conforme atualmente vigente.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
<u>“Condições Precedentes da Primeira Liberação”</u>	Tem o significado previsto na cláusula 4.15 do Termo de Emissão.
<u>“Condições Precedentes da Segunda Liberação”</u>	Tem o significado previsto na cláusula 4.16 do Termo de Emissão.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta corrente nº 98350-7, agência 0393, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI;
<u>“Conta da Devedora”</u>	Significa a conta corrente nº 573089139-0, agência nº 4262, operação 1292, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora.
<u>“Conta de Liquidação”</u>	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente Liquidante (Código 310), de nº 21373-6, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
<u>“Contas Escrow”</u>	Em conjunto, as contas indicadas na cláusula 4.20.2 do Termo de Emissão e na cláusula 7.1.3 deste Termo de Securitização, de titularidade de cada Garantidor, vinculadas a cada Empreendimento Alvo.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”</u>	Significa a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de

	Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Contrato de Escrituração”</u>	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Vórtx, na qualidade de escriturador, para a execução dos serviços de escrituração dos Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis editadas pela CVM.
<u>“Controlada(s)”</u>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<u>“Controlador(as)”</u>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<u>“Controle”</u>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os créditos decorrentes da totalidade dos pagamentos periódicos (principal e juros) das Notas Comerciais, incluindo os respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora e previstos no Termo de Emissão, devidamente representada pela CCI.
<u>“CRI”</u>	Certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

<u>“CRI em Circulação”</u> (para fins de quórum)	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das assembleias previstas neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, e (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto neste Termo de Securitização.
<u>“CVM”</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão dos CRI”</u>	18 de dezembro de 2025.
<u>“Data de Integralização”</u>	Significa a data de integralização dos CRI feita por seus investidores.
<u>“Data de Pagamento”</u>	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme constantes do ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO ao Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	Conforme última data do ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO , deste Termo de Securitização.
<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 Monitoramento, o que ocorrer por último.
<u>“Data de Pagamento Notas Comerciais”</u>	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Notas Comerciais, conforme constantes do Anexo II do Termo de Emissão.
<u>“Notas Comerciais”</u>	São as 15.000 (quinze mil) Notas Comerciais da 1ª (Primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<u>“Despesas”</u>	Significam as despesas previstas na Cláusula 16 e ANEXO XI deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u>	Significa a GENESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Teresópolis, estado do Rio de Janeiro, na Rua Alice Quintela Maurício Regadas, nº 66, cobertura 03, Várzea, CEP 25.953-240, inscrita no CNPJ sob o nº 12.164.139/0001-50 e na JUCERJA sob NIRE 33.2.0869631-5.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e

	que não seja sábado ou domingo.
<u>“Documentos da Oferta”</u>	(i) o Anúncio de Início; (ii) o Anúncio de Encerramento; (iii) o Sumário de Securitização; e (iv) as declarações de Investidor Profissional.
<u>“Documentos da Operação”</u>	São (i) o Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, da espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, para colocação privada, da Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ii) o Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, da espécie sem garantia real, sob a forma escritural; (iii) este presente Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) os Boletins de Subscrição das Notas Comerciais e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários; (vii) o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração dos CRI; (viii) o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM nº 160; (ix) o Sumário de Securitização, contendo a consolidação das principais características da Operação; e (x) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão; (xii) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	É a o relatório a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, na forma da cláusula 3.6.4 deste Termo de Securitização.

<u>“Encargos Moratórios”</u>	Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, que continuará a incidir até que o valor devido seja efetivamente pago, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (ii) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais.
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a Série Única da 65ª (sexagésima quinta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Significa a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , acima qualificada.
<u>“Empreendimentos Alvo”</u>	Os empreendimentos imobiliários em desenvolvimento nos Imóveis, melhores descritos no ANEXO XII deste Termo de Emissão.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante.
<u>“Escriturador”</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,

	na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para o pagamento das Despesas da Operação.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das parcelas da Operação, caso a Devedora não realize os pagamentos, cujas regras de constituição, recomposição e utilização são aquelas previstas na cláusula 16.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantia Fidejussória”</u>	Significa o Aval prestado pelos Avalistas no Termo de Emissão.
<u>“Garantias Reais”</u>	Significa a (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Garantias”</u>	Em conjunto, a Garantia Fidejussória, as Garantias Reais, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.
<u>“Garantidores”</u>	Em conjunto: (i) SPE AVENIDA LUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Custódio Domingos Corrêia, s/n, Da Luz, CEP 26.256-180, inscrita no CNPJ sob o nº 49.076.534/0001-90 (<u>“SPE Avenida Luz”</u>); (ii) SPE HILDEGARDO DE NORONHA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Teresópolis, estado do Rio de Janeiro, na Rua Hidelgardo de Noronha, nº 1516, Alto, CEP: 25.961-260, inscrita no CNPJ sob o nº 51.618.470/0001-54 (<u>“SPE Hildegardo”</u>); (ii) INRIO

	NOGUEIRA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Petrópolis, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Leopoldina, nº 887 a 1015, Nogueira, CEP: 25.730-203, inscrita no CNPJ sob o nº 18.384.058/0001-41 (“<u>SPE Inrio</u>”); (iv) SPE MELVYN JONES 1000 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Teresópolis, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Melvyn Jones, nº 1000, Meudon, CEP: 25.954-220, inscrita no CNPJ sob o nº 54.282.633/0001-69; (v) SPE NS FATIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Teresópolis, estado do Rio de Janeiro, na Rua João Baptista Vaz, nº 165, Nossa Senhora de Fátima, CEP: 25.961-355, inscrita no CNPJ sob o nº 54.292.337/0001-49 (“<u>SPE NS Fátima</u>”).
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil.
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado</u> ”	São as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstas na cláusula 8.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>IBGE</u> ”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Imóveis</u> ”	Em conjunto, os imóveis objetos das matrículas (i) nº 58.515 do Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ (“ <u>Imóvel Oasis</u> ”); (ii) nº 28.951 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ (“ <u>Imóvel Nature</u> ”); (iii) nº 26.793 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ (“ <u>Imóvel Nogueira I</u> ”); (iv) nº 26.794 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ (“ <u>Imóvel Nogueira II</u> ”); (v) nº 26.795 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ (“ <u>Imóvel Nogueira</u> ”).

	III”) (vi) nº 14.706 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ (“ <u>Imóvel BellaVista</u> ”); e (vii) nº 34.324 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ (“ <u>Imóvel Flow</u> ”), sobre os quais serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”	Significam os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	Significam os investidores profissionais definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora, em (a) Investimentos Referenciados DI e geridos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (b) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; (f) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (g) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (h) operações compromissadas com liquidez diária.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo,

	divulgado pelo IBGE.
<u>“JUCERJA”</u>	É a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	São as Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicáveis.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.430/22”</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“MDA”</u>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
<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>“Montante Mínimo”</u>	É o montante de 1.000 (mil) CRI, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significa: (a) todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das

	obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal, Remuneração, encargos moratórios, prêmios e encargos legais ou contratuais assumidos e que venham a ser assumidos pela Devedora no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, seja em decorrência de vencimento antecipado, (b) de todas e quaisquer despesas incorridas por conta da emissão das Notas Comerciais, da emissão dos CRI e/ou relacionadas ao Patrimônio Separado e de todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes do CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões; (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (d) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação,
--	--

	conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias.
<u>“Oferta”</u>	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Operação”</u> ou <u>“Operação de Securitização”</u>	Significa a operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da CCI 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 nos Documentos da Operação.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora e pelos rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
<u>“Período de Capitalização”</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira

	Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.
<u>“Preço de Integralização”</u>	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI para a primeira integralização. Caso ocorra mais de uma data de integralização, será correspondente ao Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a efetiva data de integralização. No preço de integralização será admitido, ágio ou deságio em função das condições de mercado, no momento da integralização.
<u>“Recebíveis”</u>	São os recursos presentes e futuros, decorrentes das vendas e /ou exploração a qualquer título da totalidade das unidades autônomas já vendidas ou em estoque, relativas às parcelas de entrada, também denominadas como “parcela pro soluto” dos Empreendimentos Alvo.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, as Garantias a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime

	Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22.
<u>“Remuneração dos CRI”</u>	Os juros remuneratórios incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previstos na Cláusula 6ª deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração das Notas Comerciais”</u>	Remuneração que será paga ao titular das Notas Comerciais, conforme fórmula prevista na Termo de Emissão.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	É o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais, que poderá ser realizado pela Devedora, a seu exclusivo critério e a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão.
<u>“Resolução Conjunta nº 13”</u>	É a Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, conforme alterada.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 44”</u>	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	É a Resolução CVM nº 30, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 80”</u>	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

<u>“Resolução CVM 81”</u>	É a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Sumário de Securitização”</u>	Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
<u>“Termo de Emissão”</u>	É o <i>“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em Série Única, Com Garantia Real E Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.”</i> , celebrado entre a Devedora, a Emissora e Garantidores.
<u>“Termo de Securitização”:</u>	É este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 65ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.”</i> .
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Significam os investidores que tenham integralizado os CRI no âmbito da Emissão.
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u>	Significa o valor inicial equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) do Fundo de Despesas.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	É o valor equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) do Fundo de Despesas.
<u>“Valor do Inicial Fundo de Reserva”</u>	É o valor de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), para constituição do Fundo de Reserva.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	É o valor equivalente as próximas 3 (três) PMTs de juros e amortização.

<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>“Valor Total da Emissão dos CRI”</u>	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: 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 Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e à emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula 3ª abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula 4ª abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI



vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no **ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no **ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, ao presente Termo de Securitização, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Notas Comerciais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão.

3.2.1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora nos termos da cláusula 8.1 do Termo de Emissão.

3.3. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante.

3.3.1. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

3.4. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos



Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela 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, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados 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 2.158-35; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. Garantias dos Créditos Imobiliários: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela:



(i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária das; e pelo (iii) Aval.

3.5.1. A Devedora compromete-se a enviar à Securitizadora, com cópia eletrônica (pdf) para o Agente Fiduciário dos CRI, cópia do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e eventuais aditamentos, devidamente protocolados e registrados no Cartório de RTD, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

3.6. Destinação de Recursos das Notas Comerciais: Os recursos líquidos obtidos com a integralização dos CRI serão integral e exclusivamente destinados ao custeio das despesas futuras necessárias para a construção dos Empreendimentos Alvo, conforme indicados no **Anexo XII** deste Termo de Securitização ("Destinação de Recursos").

3.6.1. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na cláusula acima, os recursos líquidos da Destinação de Recursos, até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado previstos neste Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.6.2. A Devedora estimou, conforme previsto no Termo de Emissão, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII do Termo de Emissão e no **Anexo X** ao presente Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos

CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar quaisquer Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. A Devedora declarou nos termos do Termo de Emissão que os recursos a serem objeto de Destinação de Recursos não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

3.6.3. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada na cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma dos Imóveis.

3.6.3.1. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, o disposto no **Anexo X**, demonstra a capacidade da Emissora de destinar a cada um dos Empreendimentos Alvo todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI.

3.6.4. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV do Termo de Emissão (“Relatório”), sendo o primeiro Relatório de cada Empreendimento Alvo devido após 6 (seis) meses da primeira Data de Liquidação (“Documentos Comprobatórios”).

3.6.5. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.6.6. Na hipótese acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Devedora, com cópia para a Securitizadora, uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores. Os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.6.7. Para fins das cláusulas acima, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão: (i) vinculada(o) por norma legal, direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii)

que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, incluindo, sem limitação, a CVM e a ANBIMA.

3.6.8. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.6.9. Exceto se solicitado por quaisquer Autoridades ou pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

3.6.10. A Devedora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas do Termo de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado.

3.6.11. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora, conforme o caso, em, no máximo, 03 (três) Dias Úteis após o recebimento de intimação ou notificação, conforme aplicável, para que a Devedora possa assumir a defesa. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade

necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano direto (excluídos lucros cessantes e danos indiretos), incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento.

3.6.12. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

3.6.13. As estipulações de indenização previstas nesta cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do Termo de Emissão.

3.6.14. Mediante o recebimento do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.6.15. O Agente Fiduciário assumirá que as informações, o Relatório e os Documentos Comprobatórios encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, precisão, consistência ou atualidade do Relatório e dos Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes

seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.6.16. Os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas de forma diversa ao previsto Resolução CMN 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”).

3.6.17. A Devedora declarou no âmbito das Notas Comerciais que está 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) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Série Única	
1.	Série: única;

2. **Emissão:** 65ª (sexagésima quinta) Emissão;
3. **Classe:** N/A;
4. **Quantidade de CRI:** 15.000 (quinze mil) CRI;
5. **Valor Total da Emissão:** R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão;
6. **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
7. **Data de Emissão:** 18 de dezembro de 2025;
8. **Data de Vencimento:** 22 de junho de 2028;
9. **Classificação de CRI, conforme regras e procedimentos da ANBIMA** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

Nível 1: Natureza: corporativo;
Nível 2: Concentração: concentrado;
Nível 3: Tipo de segmento (lastro): apartamento ou casas (*a*) e imóvel comercial ou lajes corporativas (*e*); e
Nível 4: Tipo de contrato: Valores mobiliários representativos de dívida.
10. **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em

nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;

11. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

12. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

13. Remuneração: A partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br/>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização. A Remuneração será calculada nos termos da cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;

14. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**, a partir da Data de Emissão (cada uma, “Data de Pagamento”);

15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação

financeira: B3;

16. Fatores de Riscos: Conforme **ANEXO IX – FATORES DE RISCO** deste Termo de Securitização;

17. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e pelo (iii) o Aval;

18. Regime Fiduciário: Sim;

19. Patrimônio Separado: Sim; e

20. Código ISIN: BRLSECCRI441

CLÁUSULA QUINTA – OFERTA PÚBLICA DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto de Oferta Pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

5.2. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será realizada pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 160.

5.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos estabelecidos nesta cláusula. A Oferta será realizada por meio da



intermediação da Securitizadora, sob o regime de melhores esforços de colocação.

5.3.1. A Oferta será realizada pela Securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais"), respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

5.3.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

5.3.3. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160.

5.3.4. Nos termos do Código ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

5.3.5. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início.

5.3.6. A divulgação do Anúncio de Início será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) da CVM; e (c) da B3.

5.3.7. Nos termos da Resolução CVM 160, foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização desta Oferta, ficando desde já o Investidor informado que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a

CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; e (iii) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

5.3.8. A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores Profissionais deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo Máximo de Colocação”).

5.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado no cronograma da Oferta até o limite do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta; e a Securitizadora deverá informar o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, independentemente do número de CRI que vierem a ser subscritos.

5.4.1. A divulgação do Anúncio de Encerramento será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) da CVM; e (c) da B3.

5.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

5.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem anexas ao presente Termo de Securitização as seguintes declarações:

- (a) ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA;
- (b) ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM;
- (c) ANEXO V - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES



MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO; e
(d) ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.

5.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos até o encerramento da Oferta, serão cancelados pela Securitizadora.

5.7.1. Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

5.7.2. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade dos CRI efetivamente distribuída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

5.8. Em caso de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes da Primeira Liberação, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento de tais CRI, bem como das Notas Comerciais observado a disposições da cláusula 4.22 e seguintes do Termo de Emissão.

5.9. Procedimento de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta: A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá até o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta.

5.9.1. Subscrição e Integralização: A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, 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 Condições Precedentes Primeira Liquidação.

5.9.2. 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.

5.9.3. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pela Securitizadora, no ato de subscrição e integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados, na Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

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

5.11. Nos termos do artigo 22, XIII, do Código ANBIMA, a Securitizadora recomendou formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

5.12. Destinação de Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do valor de integralização das Notas Comerciais, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição do Fundo de Despesas e Fundo de



Reserva.

5.12.1. Os recursos a serem liberados à Devedora nos termos da cláusula 5.12 acima, serão liberados à Devedora pela Securitizadora por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou outro tipo de transferência eletrônica, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a conta corrente nº 573089139-0 , agência nº 4262, mantida junto ao Caixa Econômica Federal (Código 104) de titularidade da Devedora (“Conta da Devedora”), em moeda corrente nacional, em até 01 (um) Dia Útil contados da data das respectivas Integralizações dos CRI.

5.13. Agente Liquidante: O Agente Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos da Integralização dos CRI ou do Fundo de Despesas, conforme o caso, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

5.14. Custódia: O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

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

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

5.14.3. CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado mensalmente.

6.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br/>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo (“Remuneração”):

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem



arredondamento.;

Fator Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casa decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

k = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo “k” um número inteiro;

N = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

TDIk = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde,

DIk = Taxa DI-Over, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

spread = 5,0000 (cinco inteiros);

DP = número de dias úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

6.2.1. O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

6.2.3. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.2.4. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

6.2.5. O fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

6.2.6. Para a aplicação de “DI” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que

tanto os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

6.2.7. Caso, em uma data de pagamento da Remuneração, a Taxa DI ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis (i) contados do primeiro Dia Útil seguinte aos 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI, convocar uma assembleia especial dos titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro e, conseqüentemente, para cálculo da Remuneração. Caso a Taxa DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial dos titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

6.2.8. A Devedora poderá participar da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima prevista, a título de convidada, ocasião em que poderá se manifestar acerca do novo parâmetro escolhido na respectiva assembleia especial.

6.2.9. Caso a Devedora, a seu exclusivo critério, não concorde com o novo parâmetro definido na assembleia especial dos titulares dos CRI acima prevista, poderá resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem acréscimo de penalidade ou prêmios em desfavor da Devedora, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado

previstas na Escritura de Emissão. Neste caso, para cálculo da Remuneração aplicável no resgate das Notas Comerciais, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

6.2.10. Em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na primeira convocação, deverão ser convocadas novas assembleias nos prazos previstos da Emissão, limitado ao período de até 6 (seis) meses contados da data da primeira convocação que constou na ordem do dia o tema de Índice Substituto, segundo os critérios constantes deste Termo de Securitização, de forma que durante todo o período será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada. Superado o prazo de 6 (seis) meses acima descrito, considerando a inexistência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais pela Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da última convocação da assembleia especial dos titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

6.2.11. O Período de Capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.3. Datas de Pagamento: A Remuneração será paga nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**.

6.3.1. 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: (i) 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 (ii) 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 ("Atrasos de Terceiros").

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO DOS CRI

7.1. Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado observando o disposto no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**, deste Termo de Securitização.

7.1.1. O cálculo das parcelas será realizado pela Securitizadora.

7.1.2. A Amortização dos CRI será realizada com os recursos decorrentes dos Recebíveis cedidos pelos Garantidores nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ou por aporte de recursos pela Devedora na Conta Centralizadora.

7.1.3. Os Recebíveis serão depositados nas contas abaixo indicadas, de titularidade de cada um dos Garantidores, cuja movimentação será realizada exclusivamente pela Securitizadora ("Contas Escrow") e serão transferidos para a Conta Centralizadora conforme Contratos de Prestação de Serviços de Administração de Contas de Terceiros celebrado entre os Garantidores e a Caixa Econômica Federal ("Contratos ACT Garantidores").

<u>Titular</u>	<u>Conta</u> <u>Corrente</u>	<u>Agência</u>	<u>Banco</u>	<u>Empreendimento</u> <u>Alvo vinculado</u>
SPE AVENIDA LUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	573377976 – 0	4262	Caixa Econômica Federal	Oasis
SPE HILDEGARDO DE NORONHA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	573379316 – 0	4262	Caixa Econômica Federal	Nature
INRIO NOGUEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA I	573376869 – 6	4262	Caixa Econômica Federal	Nogueira I
INRIO NOGUEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA II	573376765 – 7	4262	Caixa Econômica Federal	Nogueira II
INRIO NOGUEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA III	573367571 – 0	4262	Caixa Econômica Federal	Nogueira III
SPE MELVYN JONES 1000 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	573378213 – 3	4262	Caixa Econômica Federal	BellaVista
SPE NS FATIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	573377674 - 5	4262	Caixa Econômica Federal	Flow

7.1.4. A Devedora contratou o Agente de Monitoramento, para realizar o espelhamento e acompanhamento dos Recebíveis e o cálculo da Razão de Garantia,

conforme previsto na cláusula 4.27 e seguintes do Termo de Emissão. O Agente de Monitoramento enviará para a Emissora, até o dia 10 (dez) (ou dia útil seguinte) do Mês de Verificação (adiante definido), o relatório contendo, no mínimo: o valor dos Recebíveis, a arrecadação realizada, contratos firmados, contratos distratados, inadimplência, unidades em estoque e o cálculo da Razão de Garantia (“Relatório de Monitoramento”).

7.1.5. No dia 15 (quinze) de cada mês ou no primeiro Dia Útil subsequente, a Securitizadora, a partir do Relatório de Monitoramento elaborado e entregue com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência pelo Agente de Monitoramento, relativo ao mês anterior (“Mês de Competência”), verificará o enquadramento da Razão de Garantia (“Data de Verificação”).

7.1.6. Caso, na Data de Verificação, seja constatado que a Razão de Garantia está desenquadrada, a Devedora e os Avalistas se obrigam a depositar na Conta Centralizadora os recursos necessários para o reenquadramento em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notícia do desenquadramento do respectivo índice a fim de incorporar o Fundo de Reserva.

7.1.7. Os recursos referentes ao Mês de Competência, depositados na Conta Centralizadora, provenientes (i) do pagamento dos Recebíveis nas respectivas Contas Escrow, (ii) de aportes realizados pela Devedora, e (iii) de valores oriundos da execução das Garantias Reais, deverão ser aplicados no Mês de Verificação, conforme a Cascata de Pagamentos, observando-se que cada item da ordem somente será atendido caso haja recursos suficientes após o cumprimento integral dos itens anteriores (“Cascata de Pagamentos”):

- (i) Despesas devidas pela Devedora;
- (ii) Encargos moratórios e demais encargos previstos nos Documentos da Operação;

- (iii) Remuneração dos CRI em meses anteriores e não pagas;
- (iv) Remuneração dos CRI do respectivo mês de pagamento;
- (v) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (vi) Amortização Programada dos CRI, conforme cronograma de pagamentos constante no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**; e
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (viii) Pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória (*Cash Sweep*), nos termos da cláusula 7.6 deste Termo de Securitização.

7.1.7.1. A Cascata de Pagamentos deverá ser observada de forma sequencial e prioritária, conforme estabelecido neste Termo de Securitização.

7.1.7.2. Com exceção dos Fundos Garantias, nenhum valor deverá permanecer na Conta Centralizadora

7.1.7.3. Os pagamentos ordinários e extraordinários previstos neste Termo de Securitização serão realizados, na forma aqui estabelecida, prioritariamente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora decorrentes dos Recebíveis ou em razão de aporte pela Devedora.

7.1.7.4. Quaisquer transferências de recursos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizados pela Securitizadora à Devedora serão realizados líquidos de tributos.

7.1.7.5. Os recursos remanescentes da Cascata de Pagamento serão liberados à Devedora na Conta da Devedora.

7.2. Covenants. Os *Covenants* deverão ser observados após a Primeira Liberação.

7.2.1. Razão de Garantia. A Devedora deverá garantir que, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja mantida a Razão de Garantia mínima de 160% (cento e sessenta por cento), calculada mensalmente, sob pena de caracterização de Vencimento Antecipado, mediante a divisão do Valor dos Recebíveis Elegíveis pelo Saldo Devedor das Notas Comerciais vigente na data de apuração, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Razão de Garantia} = \text{Recebíveis Elegíveis} / (\text{Saldo Devedor das Notas Comerciais} - \text{Caixa Retido})$$

Onde, Caixa Retido representa todo o recurso disponível na Conta Centralizadora, exceto pelo Fundo de Despesas

7.2.1.1. Recebíveis Elegíveis. Serão considerados elegíveis os Recebíveis atrelados a contratos em que não há parcelas vencidas a mais de 90 (noventa) dias da Data de Verificação, trazidos a valor presente com base na Remuneração, conforme descrito na cláusula abaixo.

7.2.1.2. Para fins de cálculo dos Recebíveis Elegíveis, a taxa de desconto será fixada com base no último CDI divulgado, acrescido do *spread* da operação.

7.2.1.3. Caso, na Data de Verificação, seja constatado que a Razão de Garantia está desenquadrada, a Devedora e os Avalistas se obrigam a depositar na Conta Centralizadora os recursos necessários para o reenquadramento em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notícia do desenquadramento do respectivo índice a fim de incorporar o Fundo de Reserva.

7.2.2. Dívida Líquida. A Emissora deverá assegurar que, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, em todo resultado do exercício social de cada ano, seja observado e mantido o índice de alavancagem máximo de 85% (oitenta e cinco por

cento) (“IL”), apurado anualmente, até abril do ano subsequente, correspondente à razão entre a Dívida Líquida da Emissora e o Patrimônio Líquido Consolidado da Emissora, calculada na forma abaixo:

$$\underline{IL = Dívida Líquida da Emissora / Patrimônio Líquido Consolidado da Emissora}$$

Onde, Dívida Líquida da Emissora correspondente à soma de todas as obrigações financeiras onerosas da Emissora, de curto e longo prazo, incluindo, sem limitação, empréstimos, financiamentos, debêntures e demais instrumentos de endividamento, deduzidos (i) do caixa, (ii) dos equivalentes de caixa e (iii) das aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme apurado com base nas demonstrações financeiras da Emissora.

7.3. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.4. Para todos os fins deste Termo de Securitização, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

7.5. O não comparecimento pela Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora, nos termos previstos nos Documentos da Operação, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

7.6. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma,: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais (“Encargos Moratórios”).

7.6.1. Deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos pela Emissora, na Conta Centralizadora, e o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Qualquer atraso, pela Devedora no pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais que implique atraso no pagamento, pela Emissora, dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, resultará em pagamento adicional aos Titulares de CRI, nos termos da cláusula 7.5 acima, cujos valores deverão ser arcados pela Devedora, que deverá pagar à Emissora os valores devidos a título de Encargos Moratórios, nos termos dos Termos de Emissão, para que ela os repasses aos Titulares de CRI.

7.7. Amortização Extraordinária Compulsória (Cash Sweep): Mensalmente, os Recebíveis arrecadados nas Contas Escrow deverão ser utilizados para amortização extraordinária compulsória dos CRI, observado que o montante destinado à referida amortização estará limitado ao sobejo de valores que resultarem da subtração entre: (i) 80% (oitenta por cento) da arrecadação dos Recebíveis apurados no Mês de Competência, com base no Relatório de Monitoramento, e (ii) os valores já utilizados para satisfação dos demais itens da Cascata de Pagamentos.

7.7.1. A utilização de valor superior a esse limite de 80% (oitenta por cento), estará condicionada a: (i) qualquer evento de inadimplemento; e (ii) descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação; ou (iii) caso seja necessária a utilização dos recursos arrecadados para cumprimento da Cascata de Pagamentos, o

que ensinará a possibilidade de utilização de até a totalidade dos Recebíveis arrecadados para cumprimento das obrigações previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, casos em que serão utilizados 100% (cem por cento) dos recursos para Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep*.

7.7.2. Caso a Razão de Garantia (adiante definida) esteja atingida e inferior a 170% (cento e setenta por cento), nenhum recurso será liberado à Devedora e/ou suas controladas, sendo que a totalidade dos Recebíveis que sobejarem após cumprimento dos itens da Cascata de Pagamentos serão utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep*.

7.7.3. Caso não se aplique a nenhuma das hipóteses previstas nas cláusulas 7.6,2 e 7.6.3, acima, a liberação dos Recebíveis em favor da Devedora ocorrerá em até 3 (três) Dias Úteis após o cumprimento da Cascata de Pagamentos.

CLÁUSULA OITAVA – DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado. Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total nas seguintes hipóteses: (i) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (ii) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme Termo de Emissão (“Eventos de Resgate Antecipado dos CRI”).

8.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente, de forma total, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.2.1. Eventos de Vencimento Antecipado. Serão consideradas antecipadamente vencidas as obrigações constantes neste Termo de Securitização e exigido pagamento integral, com relação aos CRI, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou Saldo do Valor Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, o

que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e das Despesas, Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação (“Montante Devido Antecipadamente”), observado o disposto na cláusula 8.2.1.1 abaixo, em caso de ocorrência de qualquer das hipóteses descritas abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (“Hipóteses de Vencimento Antecipado”):

- (a)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa a qualquer Documento da Operação de que seja parte, nos termos descritos em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em formalizada a comunicação do inadimplemento;
- (b)** (i) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) declaração de insolvência, pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora; (iii) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros não elidido no prazo legal, salvo se não tenha sido extinta sem resolução do mérito; ou (iv) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação brasileira aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora;
- (c)** liquidação, dissolução total ou extinção da Devedora;
- (d)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial deste Termo de Securitização e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
- (e)** descumprimento, pela Devedora, Avalistas e Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte,

não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário à Devedora;

(f) a não apresentação dos respectivos termos de quitação e termos liberação das garantias relacionados aos Contratos Financeiros Existentes (conforme definição no Termo de Emissão) no prazo de até 15 (quinze) dias contados da assinatura do Termo de Emissão, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias caso a Devedora comprove estar envidando melhores esforços para a obtenção dos termos de liberação;

(g) caso o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não sejam registrados, no Cartório de Registro de Imóveis e Cartório de RTD, conforme aplicável, nos prazos máximos previstos no Termo de Emissão;

(h) vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Devedora ou de suas controladas;

(i) cisão, fusão, incorporação, inclusive de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora, por outra sociedade, que provoque a alteração do controle societário da Devedora, exceto se o evento (i) for previamente autorizada pela Securitizadora, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI ou (ii) decorrer de qualquer prática ou ato de reorganização societária dentro do mesmo grupo econômico da Devedora;

(j) não manutenção ou exequibilidade das Garantias;

(k) transformação da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(l) questionamento pela Devedora, Avalistas, Garantidores ou por qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou funcionários, sobre a validade e/ou exequibilidade das Garantias ou qualquer dos

Documentos da Operação;

(m) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas em qualquer um dos Documentos da Operação de que sejam partes, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;

(n) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, neste último caso, não revertida por meio de decisão judicial com exigibilidade imediata, em até 90 (noventa) dias da decretação da suspensão dos alvarás ou licenças, inclusive as socioambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou Garantidores exceto (i) por aquelas que estão em regular processo de renovação; ou (ii) se a regular continuidade das atividades da Devedora ou Garantidores sem as referidas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças seja respaldada por provimento jurisdicional com exigibilidade imediata;

(o) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil e ao trabalho análogo ao escravo; ou (ii) proveito criminoso da prostituição pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, Avalistas, Garantidores, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, Avalistas ou Garantidores; ou (iii) condenação por decisão judicial por crime ao meio ambiente pela Devedora, Avalistas ou Garantidores;

(p) ação transitada em julgado decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou, ainda, decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicáveis (em conjunto, "Leis Anticorrupção"): (i) pela Devedora, Avalistas, Garantidores e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou

indiretamente, em nome da Devedora, Avalistas ou Garantidores; ou (ii) por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora, Avalistas, Garantidores e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, Avalistas ou Garantidores;

(q) provarem-se ou revelarem-se falsas, enganosas ou incorretas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, Avalistas ou Garantidores nos Documentos da Operação de que seja parte, durante a vigência das Notas Comerciais;

(r) inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Devedora, Avalistas ou Garantidores no mercado local ou internacional, não relativa a qualquer Documento da Operação, em valor individual superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada uma das partes, ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida;

(s) não cumprimento de qualquer decisão ou de sentença judicial de natureza condenatória ou arbitral final contra a Devedora, Avalistas ou Garantidores, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo, ou a Emissora não garanta o juízo, em valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, no prazo estipulado na respectiva sentença;

(t) protesto de títulos contra a Devedora, Avalistas ou Garantidores em valor individual, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência do referido protesto, ou for demandada em processo de execução, seja validamente comprovado pela Devedora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado ou cujos efeitos tenham sido suspensos mediante decisão

judicial; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

(u) realização, pela Devedora, Avalistas ou Garantidores de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu contrato social, e desde que tal ato não seja regularizado e/ou suspenso, conforme o caso, pela Devedora, Avalistas ou Garantidores no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido, e/ou ainda prática de qualquer ato em desacordo qualquer Documentos da Operação;

(v) autuações da Devedora, Avalistas ou Garantidores por quaisquer órgãos governamentais de valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso, impugnação, ou for obtida qualquer outra medida judicial com efeitos suspensivos, no prazo estipulado pela autoridade competente, ou em caso de omissão no prazo de até 15 (quinze) dias, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;

(w) ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de arrestar, sequestrar ou penhorar bens da Devedora, Avalistas ou Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora, Avalistas ou Garantidores que o arresto, sequestro ou a penhora foi cancelado ou substituído por outra garantia;

(x) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas ou partes relacionadas, pela Devedora ou Garantidores, caso a Devedora ou Garantidores esteja em descumprimento com qualquer de suas obrigações estabelecidas nos

Documentos da Operação, devidamente comunicada, observados os prazos de cura aplicáveis, exceto se aprovado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(y) caso, quaisquer dos aditamentos aos documentos relacionados à Oferta, não sejam devidamente formalizados e/ou registrados, conforme o caso, na forma e prazos exigidos nos respectivos documentos;

(z) caso as garantias venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes, inexecutáveis ou insuficientes, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa;

(aa) a realização de redução do capital social da Devedora e/ou Garantidores sem a prévia autorização dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações; e

(bb) caso a Devedora e/ou os Garantidores pratiquem gestão temerária na administração dos Recebíveis, incluindo, mas não se limitando ao desvio de recursos depositados nas Contas Escrow;

(cc) seja constatado o descumprimento dos *Covenants*, sem que a Devedora e/ou Garantidores procedam ao seu restabelecimento na forma prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

(dd) existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, dos Avalistas e/ou dos Garantidores em valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e

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

8.2.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 8.2.1 acima, deverá ser comunicada pela Devedora à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora a não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos Documentos da Operação, pela Securitizadora.

8.2.1.2. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na cláusula 8.2.1, observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora, na condição de credora dos Créditos Imobiliários, e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o patrimônio separado dos CRI, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização, para essa convocação, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual declaração ou não do vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão.

8.2.1.3. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas Comerciais, seguirão o disposto neste Termo de Securitização. 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 deste instrumento.

8.2.1.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão de quaisquer dos itens previstos acima, a Emissora obriga-se a

resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a efetuar o pagamento integral do Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tiver ocorrido a assembleia geral de Titulares de CRI que aprovar o vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis.

8.2.1.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) despesas devidas pela Devedora; (ii) encargos moratórios aplicáveis e demais encargos previstos nos Documentos da Operação; (iii) Remuneração capitalizadas em meses anteriores e não pagas; (iv) Remuneração do respectivo mês de pagamento; (v) Amortização do Valor Nominal no respectivo período. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos da Remuneração, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial até a quitação da integralidade das Obrigações Garantidas.

8.3. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: Até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, fica vedado o resgate antecipado facultativo dos CRI pela



Emissora, sendo certo que o resgate antecipado somente poderá ocorrer conforme o previsto nas cláusulas a seguir.

8.3.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, promover o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o quanto previsto na cláusula 8.3.1.1 e seguintes, com o consequente resgate dos CRI, mediante notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, observada as Regras de Notificação de Resgate Antecipado ("Resgate Antecipado Facultativo").

8.3.1.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, será devido à Securitizadora, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e, (iii) um prêmio sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da Nota Comercial ("Prêmio") equivalente a 1% (um por cento) multiplicado pelo prazo remanescente em anos contados da data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Liquidação.

8.3.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo deve ocorrer na próxima Data de Pagamento.

8.3.1.3. As notificações para a realização do Resgate Antecipado Facultativo, que deverão ser (i) realizadas por escrito, incluindo as informações necessárias para a efetivação do evento, (ii) assinadas pelos representantes legais da Devedora, e (iii) enviadas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da realização do respectivo pagamento antecipado, sempre



para os seguintes endereços eletrônicos: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br (“Regras de Notificação de Resgate Antecipado”).

CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, bem como sobre a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias Reais, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

9.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



10.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, sendo certo que o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado se encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo o primeiro em setembro de 2026, em conformidade com os artigos 29 e 30 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

10.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.2.1. A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, observada a Ordem de Alocação dos Recursos, e na proporção que detiverem dos referidos títulos.

10.3. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora: diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos, inclusive mediante a contratação de agente de cobrança, às expensas da Devedora e do Patrimônio Separado.

10.4. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência. Nesta hipótese, caberá à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma deste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia em primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a



presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. A Assembleia Geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos titulares dos Certificados de Recebíveis em assembleia geral, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

10.5. Emissão de Novas Séries. Conforme disposto no inciso X do artigo 22 da Lei nº 14.430/22, fica desde logo prevista neste Termo de Securitização a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, na forma indicada na cláusula 10.5.1, abaixo.

10.5.1. Com base no § 4º do art. 35 do Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

10.6. Investimentos Permitidos: Todos os Investimentos Permitidos realizados deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Emissora, 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. Quaisquer recursos



depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a qualquer título, não serão objeto de qualquer forma de aplicação que exija atuação, gestão ou decisão da Securitizadora, permanecendo inertes até sua destinação. Em razão disso, a Securitizadora não poderá ser responsabilizada ou cobrada, em qualquer tempo, por eventuais rendimentos ou encargos decorrentes da manutenção desses valores.

10.6.1. 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.

10.6.2. Sem prejuízo do disposto acima nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, observados os termos dispostos nesta cláusula e na Cláusula 15ª e seguintes abaixo, conforme aplicável, para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, independentemente de ter sido obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, 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 Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) Decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou
- (iv) Inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que haja recurso disponível no Patrimônio Separado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de inadimplemento resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e julgada); e
- (v) Apuração e comprovação, mediante manifestação de órgão regulador ou decisão judicial, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticado exclusivamente pela Securitizadora.

11.1.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicado, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus

poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.1.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo.

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

11.1.4. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

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

11.1.6. A Assembleia prevista acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no

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

11.1.7. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

11.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses:

- (i) Caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou não haja quórum de deliberação; ou
- (ii) Caso a Assembleia Geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.2.1. Nas hipóteses acima, os titulares dos CRI se tornarão condôminos dos



bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro, conforme previsto no parágrafo 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

11.2.2. A insolvência da Securitizadora ou de seu grupo econômico não afetará os patrimônios separados que tiver constituído.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: 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) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários, com base no relatório de *due diligence* emitido pelo assessor legal da Emissão, 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 ou qualquer Documento da Operação;

(vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) não se utiliza de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, contra a Emissora, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xiii) inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei

ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

(xiv) em relação às Leis Anticorrupção: (a) seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-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; (c) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que os Titulares dos CRI entenderem necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xv) não houve: (a) utilização dos recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realização de ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realização de pagamento ou tomar qualquer ação

que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realização de um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xvi) direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo;

(xvii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

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

(xix) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou as Unidades Garantia garantam a oferta;

(xx) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores;

(xxi) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxii) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e

(xxiii) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

12.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma da Resolução CVM 44 e Política de divulgação de fato relevante da Emissora, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 17ª abaixo.

12.1.2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário de verificar a veracidade das garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, previsto em legislação específica.

12.1.3. A Emissora notificará o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias

decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais

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

(vi) Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

12.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de

computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 5 (cinco) anos;

(v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

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

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

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

(xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive

aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

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

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

(xvi) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xvii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores,

representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xviii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60.

12.2.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE – DA DESTITUIÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA

13.1. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão de títulos de securitização;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii) nos casos de descumprimento pela Securitizadora das obrigações e declarações prestadas neste Termo, sujeitos à deliberação da Assembleia Geral; ou



- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela assembleia especial de investidores, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

13.1.1. Na hipótese prevista no inciso (i), cabe a Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.1.2. Na hipótese prevista no inciso (ii), cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou

de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da garantia quando do registro da Cessão Fiduciária, bem como da superação da Condição Suspensiva, e a Alienação Fiduciária de Quotas, na medida em que for registrada junto ao Cartório de RTD, no prazo previsto nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujo contrato da Garantia deverá ser registrada nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na B3 pela Emissora, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (x) convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) comparecer à assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;

(xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos respectivos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

(xx) disponibilizar o preço unitário aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, de 01 de março de 2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Devedora;

(xxii) fornecer, via seu website, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à B3; e

(xxiii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430/22, na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº 14.430/22.

14.2.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e no artigo 27, parágrafo 6º, da Lei nº 14.430/22, caso a Securitizadora não faça, conforme artigo 29, parágrafo 1º, inciso II da Lei nº 14.430/22.

14.3. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, por conta e ordem e às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto no Termo de Emissão.

14.3.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 20.000,00 (vinte 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 instrumento; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. 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 a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

14.3.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

14.3.3. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

14.3.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

14.3.5. As parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas 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 e caso aplicável.

14.3.6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

14.3.8. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Despesas, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Fundo de Despesas, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. As despesas serão cobertas pela Emissora mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

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

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

respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

14.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.4.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

14.4.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os

deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.4.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3, conforme Resolução CVM 17.

14.4.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

14.4.5. Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração não cabendo ao Agente Fiduciário responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável do Agente Fiduciário pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

14.4.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº 14.430/22 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e ao previsto no Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos documentos nos quais figure como parte.

14.4.7. O Agente Fiduciário responderá nos termos da Lei pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por



negligência ou por administração temerária, caso esteja administrando o Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUINZE – ASSEMBLEIA GERAL

15.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, na Lei nº 14.430/22, na Lei nº 6.404/76, Resolução CVM 80, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

15.2. Competência para Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, (iii) pela CVM, ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula 15 e seguintes, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

15.3. Convocação: Deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e disponibilizada na sua página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede



mundial de computadores e mediante publicação de edital publicado por três vezes, com a antecedência de pelo menos 20 (vinte) dias para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.4. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Investidores em segunda convocação admitida na forma acima, deverá ocorrer após de 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

15.5. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

15.6. Exceto se ajustado de outra forma nos Documentos da Operação, as publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.7. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-



se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

15.8. Observado o disposto na cláusula 15.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Termo de Emissão.

15.9. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

15.11. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

15.11.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia 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 Geral na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as

demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81

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

15.11.3. Somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores de títulos de securitização na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.12. Consulta Formal: É permitido aos Investidores votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

15.12.1. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores.

15.12.2. A manifestação dos Investidores deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização,

sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal.

15.12.3. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção.

15.12.4. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

15.13. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI.

15.13.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

15.13.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.13.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

15.14. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que represente a maioria dos CRI em Circulação presentes.

15.14.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) quaisquer alterações nos termos e condições relacionadas as Garantias; (iv) aos quóruns de deliberação

previstos nesse Termo de Securitização, e/ou (v) às Hipóteses de Vencimento Antecipada das Notas Comerciais, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e a maioria dos presentes em segunda convocação.

15.14.2. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do patrimônio separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

15.14.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

15.14.4. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em decorrência exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (iv) decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

15.14.5. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste

Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

15.14.6. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

15.14.7. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral 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 Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

15.15. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Despesas, da Garantia, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

15.16. O Custodiante, o Escriturador e o auditor independente somente poderão ser destituídos em comum acordo com a Securitizadora e mediante Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

15.17. Participação de Terceiros. Nos termos da legislação e regulamentação aplicável, em especial a Lei nº 9.514/97, a participação em Assembleias de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é restrita exclusivamente aos titulares dos respectivos títulos, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. Dessa forma, terceiros que não detenham CRI da respectiva emissão, nem atuem como representantes legais ou procuradores dos titulares, não estão autorizados a participar das deliberações ou a assistir às assembleias, resguardando-se a confidencialidade das informações e a integridade do processo deliberativo.

15.17.1. Fica estabelecido que, caso a maioria dos presentes assim delibere, a Devedora deverá retirar-se da Assembleia, abstendo-se de permanecer durante os trabalhos subsequentes. A presente disposição não se aplica se houver, ainda, deliberação pendente a ser apreciada na forma prevista cláusula 6.2.8 deste Termo de Emissão, hipótese em que a Devedora poderá permanecer até a conclusão da respectiva deliberação.

15.18. 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, conseqüentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Despesas da Emissão: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Devedora com outros recursos próprios ("Despesas"), a Emissora deverá observar o disposto abaixo:

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

a) pela Emissão e Distribuição dos CRI, serão devidas parcelas únicas no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e R\$ 5.000,00 (cinco 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. Adicionalmente, para cada liquidação adicional, será devido o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais);

b) 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 ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências; e

c) Remuneração Extraordinária da Emissora. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais

ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Cedente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à 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 atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;

d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) 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;

e) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos previstos na cláusula 14.3 acima.

(iii) 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 R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização

dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a 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, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CR

(c) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devidas até 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA-IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário

(d) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos

valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IGPM, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste 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.

(iv) Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) para o serviço de Agente Liquidante e R\$ 3.000,00 (três mil reais) para o serviço de Escriturador dos CRI, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

- a) 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 vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.
- b) O Escriturador e o Agente Liquidante poderão 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 e/ou ao Agente Liquidante 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

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do auditor independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 2.638,25 (dois mil seiscentos e trinta e oito reais e vinte e

cinco centavos), 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 Emissora;

(vii) Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração ao Agente de Monitoramento, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) pelo serviço de Acompanhamento de Fluxo de Caixa; a serem pagas mensalmente, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;

(viii) Remuneração do Escriturados das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) pela escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a 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 nas mesmas datas dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (b) 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 vincularão a ele integralmente em todos os seus

termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

- (c) 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 e/ou ao Agente Liquidante 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;
- (d) os valores devidos no âmbito do subitem (a) acima será acrescido dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e
- (e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento do Termo de Emissão, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo

atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros no Cartório de RTD e na Junta Comercial competente, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xi) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares 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;

(xii) 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;

(xiii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

- (xiv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA;
- (xvi) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação, custos desde que aprovados por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Emissora, 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; e

(xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

(xxi) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

16.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

16.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

16.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

16.1.4. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

16.1.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

16.1.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

16.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

16.2.1. Fica a Emissora autorizada a abater dos Créditos Imobiliários o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto quando o pagamento é devido diretamente pela Devedora, sendo que para o pagamento das Despesas Iniciais, conforme indicadas no Anexo XI do presente Termo de Securitização, a Emissora deverá reter o montante necessário do pagamento dos Créditos Imobiliários devido à Devedora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento dos Créditos Imobiliários, tais despesas serão arcadas: (i) prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; (ii) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize

a recomposição do Fundo de Despesas e não haja recursos dos Direitos Creditórios suficientes para recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes; e (iii) caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Investidores convocada para este fim.

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

16.2.3. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na



qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

16.2.5. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 16.2, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

16.2.6. As Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em atividades inerentes à sua função, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

16.3. Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na cláusula 16.2. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora mediante a utilização de recursos próprios, bem como com recursos do Patrimônio Separado, em último caso, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de 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 Investidores (“Despesas Adicionais”).

16.4. Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação por meio da apresentação de notas de débitos, notas fiscais e comprovantes e/ou demonstrativos de pagamento, conforme aplicáveis, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

16.5. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, um fundo de despesas equivalente, nesta data a quantia de R\$100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), montante que deverá ser, sempre, equivalente ao valor mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para pagamento das despesas recorrentes da Operação de Securitização (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas, em caso de não pagamento pela Devedora (“Fundo de Despesas”).

16.5.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá, observada a Cascata de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficiente, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante depósito ou transferência bancária ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes nas Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

16.5.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil anterior a Data de Pagamento de cada mês.

16.5.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos nas Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, e não haja o aporte pela Devedora, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial que decidirá se será realizada chamada de recursos dos Titulares de CRI atuais, para que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, ou se será realizada emissão de nova série nos termos do artigo 35, § 4º da Resolução CVM 60.

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

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

16.5.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de

Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios

16.6. Fundo de Reserva: A Emissora constituirá exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, um fundo de reserva equivalente, nesta data ao valor correspondente a 01 (uma) parcela de Remuneração e Amortização do Valor Nominal. O Valor Inicial do Fundo de Reserva será majorado, até o montante equivalente de até 03 (três) parcelas da Remuneração e Amortização do Valor Nominal com relação à última Data de Pagamento, sendo sua recomposição obrigatória a partir do 6º (sexto) mês da Data de Emissão cujos recursos serão destinados ao pagamento das parcelas da Operação, caso a Emissora não realize tal pagamento.

16.6.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá, observada a Cascata de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficiente, a Emissora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reservas mediante depósito ou transferência bancária ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

16.6.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil anterior a Data de Pagamento de cada.

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

16.7. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE

17.1. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, nos sistemas fundos.net e na empresas.net, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br>) (“Avisos aos Titulares dos CRI”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.1.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como 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/>) na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, e da Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

17.1.2. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais conforme acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada

Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação em formato eletrônico, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (b) disponibilize na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) o referido edital de convocação, conforme a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, as demais legislações em vigor e envie na mesma data ao Agente Fiduciário. Desta forma, as publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.1.3. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Emissora, conforme autorizado pela Resolução da CVM 80, de 29 de março de 2022, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

17.1.4. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO

18.1. Registro: Este Termo de Securitização e seus aditamentos, assinados eletronicamente, serão entregues para custódia da Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e serão registrados na B3, pela Emissora, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, para fins de registro do Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização.



CLÁUSULA DEZENOVE – NOTIFICAÇÕES

19.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Se para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP: 01310-924, São Paulo – SP

At.: Sr. Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br | pu@vortex.com.br

19.2. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Securitizadora e do Agente Fiduciário destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio.



19.3. A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

CLÁUSULA VINTE – RISCOS

20.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no **ANEXO IX – FATORES DE RISCO** deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

21.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

21.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas



inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

21.5. Cessão pelas partes: A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

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

21.7. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na cláusula 15.14.4 acima.

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

21.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao



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

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

21.11. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1. Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



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

E por estarem assim justas e contratadas, dispensada a assinatura de testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, as partes firmam o presente Termo de Securitização eletronicamente.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(seguem identificação dos subscritores e anexos)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

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

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Por: Wesley Matos Uchoa
E-mail: wmu@vortex.com.br
CPF: 357.274.108-43

Por: Juliana Maria de Medeiros
E-mail: jmm@vortex.com.br
CPF: 469.893.308-05

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO

CRI -					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/01/2026	Sim	Não	Sim	2,6598%
2	24/02/2026	Sim	Não	Sim	2,7738%
3	24/03/2026	Sim	Não	Sim	2,8960%
4	23/04/2026	Sim	Não	Sim	3,0274%
5	22/05/2026	Sim	Não	Sim	3,1690%
6	24/06/2026	Sim	Não	Sim	3,3222%
7	22/07/2026	Sim	Não	Sim	3,4882%
8	24/08/2026	Sim	Não	Sim	3,6689%
9	23/09/2026	Sim	Não	Sim	3,8661%
10	22/10/2026	Sim	Não	Sim	4,0823%
11	25/11/2026	Sim	Não	Sim	4,3203%
12	23/12/2026	Sim	Não	Sim	4,5836%
13	22/01/2027	Sim	Não	Sim	4,8763%
14	24/02/2027	Sim	Não	Sim	5,2037%
15	24/03/2027	Sim	Não	Sim	5,5722%
16	23/04/2027	Sim	Não	Sim	5,9901%
17	24/05/2027	Sim	Não	Sim	6,4680%
18	23/06/2027	Sim	Não	Sim	7,0197%
19	22/07/2027	Sim	Não	Sim	7,6637%
20	24/08/2027	Sim	Não	Sim	8,4251%
21	22/09/2027	Sim	Não	Sim	9,3392%
22	22/10/2027	Sim	Não	Sim	10,4568%
23	24/11/2027	Sim	Não	Sim	11,8542%
24	22/12/2027	Sim	Não	Sim	13,6515%
25	24/01/2028	Sim	Não	Sim	16,0485%
26	23/02/2028	Sim	Não	Sim	19,4051%
27	22/03/2028	Sim	Não	Sim	24,4408%
28	25/04/2028	Sim	Não	Sim	32,8350%
29	24/05/2028	Sim	Não	Sim	49,6253%
30	22/06/2028	Sim	Não	Sim	100,0000%

ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 18 de dezembro de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Leverage Companhia Securitizadora							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP.							
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ: 16.164.139/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Alice Quintela Maurício Regadas, nº 66, cobertura 03, Várzea, CEP 25.953-240, Teresópolis, RJ.							
4. TÍTULO							
Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em Série Única, Com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
5. VALOR NOMINAL DA CCI: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) em 18 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão da CCI”), correspondente a 100% (cem por cento) do valor da 1ª (primeira) Emissão das Notas Comerciais.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
(i) Matrícula nº 58.515 do Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ. Avenida Ivan Vigné, nº Babo, Bairro da Luz, CEP: 26256-180, Nova Iguaçu/RJ. 26256-180							

(ii) Matrícula nº 28.951 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ. Rua Hildegardo de Noronha, nº 1516, Bairro Alto, CEP: 25961-260, Teresópolis/RJ. (iii) Matrícula nº 26.793 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ. Avenida Leopoldina, Gleba A - 1 A, Bairro Nogueira, CEP: 25730-203, Petrópolis/RJ. (iv) Matrícula nº 26.794 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ. Avenida Leopoldina, Gleba A - 1 B, Bairro Nogueira, CEP: 25730-203, Petrópolis/RJ. (v) Matrícula nº 26.795 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ. Avenida Leopoldina, Gleba A - 1 C, Bairro Nogueira, CEP: 25730-203, Petrópolis/RJ. (vi) Matrícula nº 14.706 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ. Rua Melvyn Jones, nº 1000, Bairro Meudon, CEP: 25954-220, Teresópolis/RJ. (vii) Matrícula nº 34.324 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ. Rua João Baptista Vaz, 165, Bairro Santa Cecília, CEP: 25961-355, Teresópolis/RJ	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
7.1. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Data de Emissão.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na <i>Internet</i> (http://www.b3.com.br/) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (“ <u>Remuneração</u> ”).

7.4. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	O pagamento da Remuneração pela Devedora será feito mensalmente, conforme cláusula Anexo II do Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de janeiro de 2026 e o último pagamento devido na Data de Vencimento.
7.5. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Notas Comerciais terão prazo de vigência de 915 (novecentos e quinze) dias corridos contados da Data de Emissão. A data de vencimento das Notas Comerciais será em 20 de junho de 2028 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Notas Comerciais ("<u>Data de Vencimento</u>").
7.6. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, em parcelas constantes, segundo o regime da Tabela Price, compostas por uma parte de amortização do principal e outra da remuneração, conforme as fórmulas previstas na cláusula 4.11. do Termo de Emissão.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo da remuneração prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o

	valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.8. LOCAL E HORÁRIO DE PAGAMENTO	Os pagamentos a que fizerem jus às Notas Comerciais serão efetuados pela Devedora por meio de depósito na Conta Centralizadora, na forma prevista na cláusula 4.19. do Termo de Emissão.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantia real.	



ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 (“**Emissora**”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 65ª (sexagésima quinta) Emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, atuando como agente fiduciário 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, CEP 05.425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização, bem como declara que foi instituído o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, conforme e enquanto em vigor, representados integralmente pelo Termo de Emissão, pela Conta Centralizadora, pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Quotas e pelos Fundos de Garantia.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

Por: Henrique Luís Alexandre Neto

E-mail: henrique@leveragesec.com.br

CPF: 022.410.475-62

Por: Lucas Ribeiro de Almeida

E-mail: lucas@leveragesec.com.br

CPF: 013.181.121-50



ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: 62.154-710-4
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 65ª (Sexagésima Quinta)
Número da Série: Série Única
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 15.000,00 (quinze mil) de CRI
Classe: n/a
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA



Agente Fiduciário

Por: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

CPF: 052.718.287-78

E-mail: lc@vortex.com.br



ANEXO V – DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Tipo	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	24B1573243	BRLSECCR1011	R\$ 94.304.000,00	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	24C2146614	BRLSECCR1052	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	24C21491 45	BRLSECCR I060	R\$ 3.100.000,00	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24C21493 09	BRLSECCR I078	R\$ 2.600.000,00	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24C21493 34	BRLSECCR I086	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24D3676 679	BRLSECCR I052	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de

											Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	24D3681 252	BRLSECCR I060	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	24D3681 263	BRLSECCR I078	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	24D3681 269	BRLSECCR I086	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	TKN003LE VE001		R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TKN008LE VE002		R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	N/A		R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	N/A		R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorios
CRI	24E22139 60	BRLSECCR IOE5	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E22564 29	BRLSECCR IOF2	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E22566 46	BRLSECCR IOG0	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorios
CRI	24E22567 22	BRLSECCR IOH8	R\$ 5.250.000,00	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E22567 61	BRLSECCR IOJ4	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E22587 10	BRLSECCR IOJ4	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorios
CRI	24E2261281		R\$ 5.038.000,00	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2262948		R\$ 5.038.000,00	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2262952		R\$ 4.798.000,00	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorios
CRI	24E2262988		R\$ 4.798.000,00	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2494968	BRLSECCR I0Q9	R\$ 17.000.000,00	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495042	BRLSECCR I0R7	R\$ 17.000.000,00	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorios
CRI	24E2495083	BRLSECCR10S5	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495130	BRLSECCR10T3	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495226	BRLSECCR10U1	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorios
CRI	24E24952 59	BRLSECCR I0V9	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E24952 88	BRLSECCR I0W7	R\$ 3.000.000,00	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E24953 26	BRLSECCR I0X5	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



											de Direitos Creditorios
CRI	24E22679 41	BRLSECCR ION6	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	24E22708 92	BRLSECCR IOP1	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	24E30564 19	BRLSECCR IOY3	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	24E30662 91	BRLSECCR I0Z0	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24E30803 90	BRLSECCR I102	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24F22693 41	BRLSECCR I110	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1966 807	BRLSECCR I128	R\$ 28.075.000,00	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1967 273	BRLSECCR I136	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1971 387	BRLSECCR I144	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1971 392	BRLSECCR I151	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	24H2012 907	BRLSECCR I1B9	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	24I15825 03	BRLSECCR I1C7	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	24I16565 58	BRLSECCR I1D5	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	24I17151 07	BRLSECCR I1H6	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	24I17151 65	BRLSECCR I1I4	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	24I25327 95	BRLSECCR I1E3	R\$ 51.000.000,00	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	24I25332 43	BRLSECCR I1F0	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24I25333 49	BRLSECCR I1G8	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24J50571 79	BRLSECCR I1M6	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,



											Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	24J48162 58	BRLSECCR I1K0	##### ###	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24J48313 99	BRLSECCR I1L8	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24K13022 45	BRLSECCR I1N4	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros

CRI	24L24902 25	BRLSECCR I1V7	R\$ 30.660.000,00	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	24L24989 19	BRLSECCR I1W5	R\$ 20.440.000,00	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	24L24999 67	BRLSECCR I219	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



											de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2500159	BRLSECCR1227	R\$ 76.000.000,00	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2594662	BRLSECCR1235	R\$ 66.000.000,00	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	24L25946 86	BRLSECCR I243	R\$ 63.000.000,00	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L26064 17	BRLSECCR I250	R\$ 47.000.000,00	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L24147 94	BRLSECCR I1U9	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	24L24293 77	BRLSECCR I1X3	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L24312 57	BRLSECCR I1Y1	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L24321 25	BRLSECCR I1Z8	R\$ 5.925.000,00	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L24734 75	BRLSECCR I201	R\$ 1.975.000,00	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2283675	BRLSECCR11S3	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24L2283881	BRLSECCR11T1	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LSEC11	BRLSECD BS004	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LSEC12	BRLSECD BS012	R\$ 5.000.000,00	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	25A2780890	BRLSECCR1268	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25A2787865	BRLSECCR1276	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	25A27909 98	BRLSECCR I284	R\$ 17.500.000,00	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25A27920 83	BRLSECCR I292	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25A33422 35	BRLSECCR I2A9	R\$ 15.000.000,00	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	25B29745 59	BRLSECCR I2K8	##### ###	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	25C58034 55	BRLSECCR I2M4	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros

CRI	25C5803606	BRLSECCR I2N2	R\$ 87.000.000,00	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	25F1981809	BRLSECCR I2O0	R\$ 51.500.000,00	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25F2772030	BRLSECCR I2R3	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25F2804404	BRLSECCR I2S1	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	25G0669 788	BRLSECCR I2U7	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	25G4316 892	BRLSECCR I2V5	R\$ 27.000.000,00	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	26H0000 003	BRLSECCR I2W3	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação



											Fiduciária de Imovel
CRI	27B00004 02	BRLSECCR I2X1	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25H3372 853		R\$ 25.600.000,00	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	25H3373 630		R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25H4925 952	BRLSECCR I334	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	25H3909 840	BRLSECCR I318	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI			R\$ 12.700.000,00	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	25F20121 63	BRLSECCR I2P7	R\$ 78.000.000,00	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25F20136 53	BRLSECCR I2Q5	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25I35527 61	BRLSECCR I342	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação

											Fiduciária de Outros
CRI	25I47293 19	BRLSECCR I359	R\$ 16.400.000,00	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	25I47376 98	BRLSECCR I367	R\$ 9.284.000,00	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



CRI	25I47377 05	BRLSECCR I375	R\$ 12.116.000,00	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	25I47401 58	BRLSECCR I383	R\$ 11.600.000,00	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	25J26057 70	BRLSECCR I3A7	R\$ 8.700.000,00	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	25J31131 75	BRLSECCR I3H2	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	25J31137 54	BRLSECCR I3I0	R\$ 40.000.000,00	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	25J55597 78	BRLSECCR I3K6	R\$ 17.250.000,00	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



											Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J5559777	BRLSECCR I3L4	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J5559558	BRLSECCR I3M2	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	25J55595 57	BRLSECCR I3N0	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J55598 09	BRLSECCR I3O8	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J55598 12	BRLSECCR I3P5	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25K19006 16	BRLSECCR I3Q3	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25K31565 92	BRLSECCR I3R1	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	25K32550 85	BRLSECCR I3S9	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	25L23789 11	BRLSECCR I3V3	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI			R\$ 19.000.000,00	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI			R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	Adimplente	Sem Garantias



ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* firmado, celebrado nesta data entre **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida pela Emissora 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário identificada no **Anexo I** da Escritura de Emissão de CCI, série única (“CCI”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/21, a custódia da via assinada por meio digital do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 65ª (sexagésima quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Por: Wesley Matos Uchoa

E-mail: wmu@vortex.com.br

CPF: 357.274.108-43

Por: Juliana Maria de Medeiros

E-mail: jmm@vortex.com.br

CPF: 469.893.308-05

ANEXO VIII – TRIBUTAÇÃO

As palavras e as expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, parte integrante, complementar e indissociável.

Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos, diretos e indiretos, mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que incidirá enquanto Titulares dos CRI:

1. IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e aos ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento), dependendo do prazo dos investimentos.

As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de:

- (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos;
- (ii) 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias corridos até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
- (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias corridos; e



- (iv) 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias corridos (artigo 5 da lei nº 9.779, artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

Os referidos prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores, quando pessoas físicas, estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

Os investidores, quando pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (inciso II do artigo 76 da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago a investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (inciso I do artigo 76 da Lei 8.981, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430 e inciso I, artigo 70 da Instrução Normativa nº 1.585). O rendimento também



deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, de modo que:

- (i) 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; e
- (ii) a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da lei nº 14.754/23) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do §1º do artigo 16-A da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, a isenção não abrange as aplicações financeiras, as quais estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo.

As aplicações de fundos de investimento imobiliário em certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (, inciso I do artigo 77 da Lei 8.981 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme em vigor). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de



janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo. (artigo 3º da Lei nº 7.689, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169 e Lei nº 14.183).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores estrangeiros cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução Conjunta nº 13, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

- (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) em determinadas circunstâncias para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e Decreto nº 12.226 de 18 de outubro de 2024 conforme em vigor; e
- (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.



A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Com relação aos investidores estrangeiros (Resolução Conjunta n.º13), estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos:

- (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e
- (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981).

Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de:

- (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e
- (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros (Resolução Conjunta n.º13), sobre rendimentos proporcionados por certificados de recebíveis imobiliários, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber (artigo 1º e § 1º-B, da Lei 12.431, artigo 55, incisos I a IV, artigo 85, § 4º, e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585):

- (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada;
- (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos, na data de sua emissão (fórmula a ser definida pelo CMN);
- (iii) vedação à recompra de certificados de recebíveis imobiliários pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e os cedentes ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do CMN);
- (iv) vedação à liquidação antecipada dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do CMN);
- (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador;
- (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias corridos;
- (vii) comprovação de que os certificados de recebíveis imobiliários estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência;
- (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionadas a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo CMN); e
- (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior



a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública.

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em certificados de recebíveis imobiliários e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo (inciso I e II, § 4, artigo 1, da Lei 12.431).

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias corridos após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias corridos se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução Conjunta nº13) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos termos do: (i) artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35; (ii) artigo 16, §2º, da Medida Provisória 2.189-49; (iii) artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor; (iv) artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor; (v) artigo 1º da Lei 12.431; e (vi) artigo 17 da Lei 12.844).

Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da IN RFB 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original,



faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, conforme em vigor, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

No caso de certificados de recebíveis imobiliários relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo Federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas:

- (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e
- (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º da Lei 12.431 e artigo 17 da Lei 12.844).

Nos termos do §7º do artigo 2º da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da IN RFB 1.585).

2. IOF/Títulos

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do inciso VI do §2º do artigo 32 do Decreto 6.306.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder



Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

3. IOF/Câmbio

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução Conjunta nº13) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

4. PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não-circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril 2015, conforme em vigor, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como



o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

Se a pessoa jurídica estiver sujeita à sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. (artigo 18 da Lei nº 10.684/2003 e artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158/2001).

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento), e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).



ANEXO IX – FATORES DE RISCO

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

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

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

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



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

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente,



afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora e, por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários, e os Recebíveis vinculado à Cessão Fiduciária, não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes



políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas



com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.



Riscos Relativos à Pandemia do Coronavírus no Âmbito Econômico

Com o surgimento da pandemia do coronavírus, o COVID-19, conforme decretada pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, se observa a ampliação de medidas restritivas, relacionadas principalmente ao distanciamento social, impostas pelos governos locais e internacionais, com o objetivo de evitar a contaminação em massa.

Os impactos potenciais, incluindo uma recessão econômica global, regional ou são incertos e difíceis de prever. No entanto, os impactos negativos observados até o momento contribuíram para uma volatilidade e declínios nos mercados globais, resultando em incerteza significativa em relação aos impactos na economia global, a curto e longo prazo.

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

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

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora 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 Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.



Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

A Emissora recomenda aos subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, 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.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Embora a Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, tenha sido editada em 1997, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

No mais, toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.



RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Emissora dependente de registro de securitizadora, na categoria S1

A Emissora possui registro de securitizadora S1 na CVM. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 na CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

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 de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos 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.

Crescimento da Securitizadora



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

Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora.

O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.

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

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis, *inter alia*, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis.

Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.



Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Ações judiciais

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

RISCOS RELACIONADOS A QUESTÕES SOCIOAMBIENTAIS

Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista.

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI



Risco da 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 pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou o valor e à exequibilidade das Garantias Reais, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um



mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Ademais, a presente emissão somente poderá ser negociada entre Investidores Profissionais, o que diminui ainda mais a liquidez dos CRI.

Estrutura

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

Guarda Física dos Documentos da Operação

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários ou para execução das garantias poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Risco da Suficiência das Garantias

Não há como garantir que no caso de execução da garantia a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em



eventual execução a garantia será suficiente para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas da mesma.

Na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos Imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do Imóveis, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam o Imóveis seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, parcial ou total, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, como também a garantia e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento da Devedora.

Riscos de não formalização dos instrumentos de constituição de Garantia

As garantias estipuladas no âmbito do Termo de Emissão, incluindo a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas não está devidamente constituída e exequível na data de assinatura do Termo de Securitização, sendo que o pagamento em favor da Devedora para integralização das Notas Comerciais será realizado mediante apresentação apenas do protocolo de registro dos respectivos instrumentos de garantia junto ao Cartório de RTD. Assim, caso durante o período em que não houver o efetivo registro dos instrumentos de garantia nos Cartórios competentes, há o risco de que recaia qualquer gravame concorrentes ou preferenciais sobre os recebíveis cedidos ou sobre as quotas dadas em garantia. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos Titulares de CRI, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.



Considerando que a Cessão Fiduciária é pactuada sob condição suspensiva, sua eficácia e produção de efeitos somente ocorrerão após o cumprimento dessa condição, não se reputando consumada a transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis e das Contas Escrow até então, permanecendo tais ativos sob responsabilidade dos Garantidores, na qualidade de fiduciante

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco do Futuro Empreendimentos Alvo nos Imóveis

A Devedora pretende desenvolver nos Imóveis empreendimentos imobiliários, por incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/65, de modo que para tanto, ainda são necessárias várias etapas, tais como, a aprovação do projeto, a captação de recursos para construção das obras, o sucesso nas vendas das unidades, dentre outros. A impossibilidade ou demora em algum destes processos pode afetar a capacidade de pagamento da Devedora.

Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado, considerando o recente registro do memorial de incorporação imobiliárias nas respectivas matrículas dos Imóveis, bem como a aprovação de financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal para o desenvolvimento e execução de parte das obras dos Empreendimentos Alvo. A auditoria envolveu, exclusivamente (i) a análise certidões relacionadas aos Imóveis, à Devedora e aos Garantidores. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo os potenciais Investidores realizarem a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento. Ademais, a Securitizadora não foi objeto da auditoria legal. Em razão do seu escopo limitado, não foi possível detectar se há contingências referentes à Securitizadora e determinadas contingências que poderiam trazer prejuízos aos investidores, referentes à Devedora, aos Garantidores e aos Imóveis, podem não ter sido



detectadas.

Risco de Concentração da Devedora

O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora dos Créditos Imobiliários. Sendo assim, o descumprimento pela Devedora, onde couber, das obrigações de pagar, conforme definido no Termo de Emissão, poderá implicar descumprimento de parcela material, ou da totalidade, de pagamento dos CRI.

Risco de a Devedora Não Honrar suas Obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos do Crédito Imobiliário.

Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos de tais obrigações podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado para remuneração dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos, da utilização da totalidade do Fundo de Despesas e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como para a excussão das eventuais garantias outorgadas nos Contratos de Financiamento, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.



Risco do Pagamento das Despesas da Emissão e da Oferta

A Devedora é responsável pelo pagamento de diversas Despesas. Assim, no caso de inadimplemento pela Devedora do pagamento das Despesas, sem que a Devedora os honre as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e contarão com prioridade de pagamento em relação aos CRI. E caso não haja recurso disponível no Patrimônio Separado, tais despesas deverão ser arcadas pelos Investidores.

Risco de Vencimento Antecipado e Risco de Resgate Antecipado Facultativo Total

O Termo de Emissão está sujeito às Hipóteses de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo Total, o que ensejará, por consequência, o a antecipação do retorno do investimento realizado. Nesta hipótese o Titular do CRI poderá sofrer perdas financeiras tanto em relação a tributação quanto no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como, poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida para remuneração dos CRI.

Caso ocorra alguma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Devedora pode não ter recursos suficientes em caixa para realizar o pagamento integral da dívida representada pelas Notas Comerciais, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

Risco relativo às partes envolvidas na Operação

A presente Oferta foi objeto de um processo de auditoria relevante, realizado por consultor (es) legal (is) independente (s) e acompanhado pela equipe interna de *Compliance* (Controles Internos) da Devedora. Tal análise, no entanto, se restringe no tempo e no espaço, às informações relevantes e aos fatos revelados pelas partes à época da estruturação da operação, bem como aos aspectos que podem vir a causar impacto



direto na operação. No entanto, em consonância com a legislação vigente de política de combate a corrupção (Lei nº 9613, de 1998) e as boas práticas do mercado de capitais brasileiro, as quais a Emissora está alinhada e sob constante supervisão pela equipe interna de *Compliance*, órgãos reguladores (CVM), e órgãos ato-reguladores (B3, ANBIMA, ABSIA), eventuais fatos ou informações posteriores, que a Emissora venha a tomar conhecimento, por meio de publicações na imprensa escrita e digital ou qualquer outro meio oficial, em especial aquelas decorrentes de operações de controle e combate à corrupção, que estão sendo desenvolvidos atualmente no país ou de alterações no ambiente macroeconômico em decorrência da instabilidade política vivenciada atualmente, que, respectivamente, impliquem diretamente no regular andamento da operação em razão de questionamentos quanto a idoneidade de qualquer uma das partes envolvidas ou mesmo de sua estrutura, serão imediatamente levadas a conhecimento dos investidores, por meio de deliberação em assembleia geral ordinária ou extraordinária do título, conforme o caso, de modo que são os investidores, e não a Emissora, que toma a eventual decisão pelo vencimento antecipado.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento dos CRI, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito em caso de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes das Notas Comerciais.

Restrição à negociação



Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pela Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Notas Comerciais, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

ANEXO X – CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro	Valor Total Previsto para as Obras no Imóvel Lastro (R\$)	Valor de recursos já realizados nas Obras do Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre
				2025	2026	2026	2027
				R\$	R\$	R\$	R\$
Oasis	R\$ 47.798.070,12	R\$ 11.152.665,98	R\$ 5.118.435,68	N/A	R\$ 3.071.061,41	R\$ 1.535.530,70	N/A
Nature	R\$ 25.378.966,87	R\$ 5.325.314,13	R\$ 2.126.905,79	N/A	R\$ 1.063.452,90	R\$ 1.063.452,89	N/A
Nogueira I	R\$ 26.828.384,54	R\$ 23.367.903,85	R\$ 692.096,138	N/A	R\$ 484.467,30	R\$ 207.628,84	N/A
Nogueira II	R\$ 25.812.458,26	R\$ 19.158.006,50	R\$ 1.557.216,31	N/A	R\$ 1.090.051,42	R\$ 467.164,89	N/A
Nogueira III	R\$ 26.722.247,83	R\$ 21.602.665,15	R\$ 1.211.168,24	N/A	R\$ 847.817,77	R\$ 363.350,47	N/A
BellaVista	R\$ 30.253.830,65	R\$ 1.404.485,30	R\$ 1.919.358,88	N/A	R\$ 959.679,44	R\$ 767.743,55	R\$ 191.935,89
Flow	R\$ 21.146.435,40	R\$ 1.371.541,41	R\$ 2.374.818,96	N/A	R\$ 1.187.409,48	R\$ 949.927,58	R\$ 237.481,90

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo,

observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente 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; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
• 01 a 12 de 2023	• R\$ 81.968.999,6

• 01 a 12 de 2024	• R\$ 123.596.306,52
• 01 a 12 de 2025	• R\$ 122.214.505,20
Total	R\$ 327.779.811,32

ANEXO XI – DESPESAS DA OPERAÇÃO

DESPESAS INICIAIS (FLAT)

Despesas Flat						
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 4.500,00	0,00%	R\$ 4.500,00
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\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00
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\$ 5.000,00	11,25%	R\$ 5.633,80
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,25%	R\$ 4.507,04
KLA	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 75.000,00	14,53%	R\$ 87.750,09
NEO	Auditoria de Contratos	FLAT	-	R\$ 13.140,00	14,25%	R\$ 15.323,62
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54

Vórtx	Escriturador de NC	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\$ 189.677,69		R\$ 216.202,27

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

DESPESAS RECORRENTES

Despesas Recorrentes							
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	R\$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
NEO	Monitoramento de Carteira	ANUAL	-	R\$ 1.800,00	14,25%	R\$ 2.099,13	R\$ 2.099,13
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55	R\$ 3.278,55
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,25%	R\$ 4.507,04	R\$ 54.084,48
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$ 750,00	11,25%	R\$ 845,07	R\$ 845,07
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	R\$ 948,00

B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	R\$ 1.440,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 165,00	0,00%	R\$ 165,00	R\$ 1.980,00
TOTAL							R\$ 106.486,24

*Custos estimados

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

¹Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

ANEXO XII – EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento Alvo	Proprietário (CNPJ)	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Oasis	49.076.534/0001-90	Avenida Ivan Vigné Babo	58.515 do Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ	Não	Não	Sim
Nature	51.618.470/0001-54	Rua Hildegardo de Noronha, nº 1516, Teresópolis/RJ	28.951 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ	Não	Não	Sim

Nogueira I	18.384.058/0001-41	Avenida Leopoldina, Gleba A - 1 A	26.793 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ	Não	Não	Sim
Nogueira II	18.384.058/0001-41	Avenida Leopoldina, Gleba A - 1 B	26.794 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ	Não	Não	Sim
Nogueira III	18.384.058/0001-41	Avenida Leopoldina, Gleba A - 1 C	26.795 do Registro de Imóveis de Petrópolis/RJ	Não	Não	Sim
BellaVista	54.282.633/0001-69	Rua Melvyn Jones, 1000, Teresópolis/RJ	14.706 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ	Não	Não	Sim
Flow	54.292.337/0001-49	Rua João Baptista Vaz, 165, Bairro Santa Cecília, Teresópolis/RJ	34.324 do Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ	Não	Não	Sim

Formulário B3

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora				CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 65ª (sexágésima quinta)	Série Única
Data de emissão 18 de dezembro de 2025	Data de vencimento 20 de junho de 2028	Quantidade 15.0000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
Instituição Custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Genesis Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.			CNPJ da Devedora / Cedente 16.164.139/0001-50
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 R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões)		

Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (D-5)	Taxa de juros 5% (cinco inteiros por cento)	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 Mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização Mensalmente
Dia de pgto da amortização Mensal	Carência p/ pgto de amortização – a partir de 13º (décimo terceiro) mês	Base para amortização Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social dos Garantidores (Avalistas) (I) Rogério Luiz Gonçalves Branco, e (II) Miriam Do Espírito Santo Branco.		CPF dos Garantidores (Avalistas) (I) 083.769.637-24 (II) 088.855.967-46
Garantia Real? Sim	Razão Social dos Garantidores (I) SPE Avenida Luz Empreendimento ImobiliáriosLtda.		CNPJ dos Garantidores (I) 49.076.534/0001-90

	(II) SPE Hildegardo de Noronha Empreendimento Imobiliário Ltda. (III) Inrio Nogueira Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (IV) SPE Melvyn Jones 1000 Empreendimento Imobiliário Ltda. (V) SPE NS Fátima Empreendimento Imobiliário Ltda.	(II) 51.618.470/0001-54 (III) 18.384.058/0001-41 (IV) 54.282.633/0001-69 (V) 28.310.557/0001-02	
Descrição da garantia (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Aval.			
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de 13º (décimo terceiro) mês	Fórmula de resgate Não	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de 13º (décimo terceiro) mês	Fórmula de amortex Sim – Sistema Price	
Admite recompra? Não	Recompra a partir de n/a	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TE2H8-J5NU6-KPCP7-W9V76

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

Juliana Maria de Medeiros (CPF 469.893.308-05)

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF 022.410.475-62)

Wesley Matos Uchoa (CPF 357.274.108-43)

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF 013.181.121-50)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TE2H8-J5NU6-KPCP7-W9V76>

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

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