
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 64ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ N.º 48.415.978/0001-40

CELEBRADO ENTRE

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR

LIBÉLULA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 64ª Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

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

“Adquirentes” ou “Devedores”	São os respectivos adquirentes dos Lotes, nos termos de cada Contrato Lastro.
“Afiladas”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“Agente Fiduciário”, “Agente de Liquidação”, “Instituição Custodiante” e “Escrutador dos CRI”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

“Antecipação”	Será entendido como antecipação: (i) o pagamento de qualquer parcela dos Créditos Imobiliários realizado em mês anterior ao seu vencimento; (ii) os recursos pagos a título de entrada/sinal de uma nova venda; (iii) os recursos que correspondam a quitação do saldo devedor do respectivo Contrato Lastro.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de investidores (Titulares dos CRI).
“Ato Societário (Libélula)” ou “Ato Societário”	A ata de reunião de sócios da Libélula, por meio do qual se aprovou a realização da cessão de Créditos Imobiliários, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
“Auditor Independente”	A BLB Brasil Auditores Independentes SP, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo, SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ 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.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “Modelo de Boletim de Subscrição” .
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula “Cascata de Pagamentos” , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro do Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários devem ser aplicados no Mês de Verificação subsequente.
“CCI”	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“Cedente” ou “Libélula”	A Libélula Negócios Imobiliários Ltda. , sociedade com sede na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, conjunto 91, Pinheiros, CEP 05.421-030, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.357.713/0001-73.

“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significa o <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> , publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.
“Código ANBIMA”	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “64ELEVAGE” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização possa ocorrer e, portanto, para que a Integralização possa ocorrer. Essas condições estão devidamente identificadas no anexo <u>“Condições Precedentes”</u> ao presente instrumento.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 98348-1, agência n.º 0393, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta da Cedente”	A conta corrente n.º 0026849-6, agência n.º 0085, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente.
“Conta de Liquidação”	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação, destinada exclusivamente 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, cujos dados (número e agência) serão identificados neste Termo de Securitização mediante aditamento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia.
“Contador do Patrimônio Separado”	A LINK Consultoria Contábil e Tributária Ltda. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, n.º 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob n.º 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob n.º 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar

	a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Cedente, na qualidade de cedente, e pela Securitizadora, na qualidade de cessionária.
“Contratos Lastro”	Cada <i>“Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Cessão de Direitos, com Obrigação de Construir e Entregar Lote Urbanizado e Outras Avenças”</i> celebrado entre a Libélula, na qualidade de promitente cedente, o Adquirentes, na qualidade de promissário cessionário, e a Paulínia 288 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 54.546.915/0001-26 (“Paulínia 288”), na qualidade de interveniente loteadora, por meio do qual a Cedente cede seu direito de receber, da Paulínia 288, os lotes previstos nos referidos instrumentos aos respectivos Adquirentes e, em contrapartida, os Adquirentes se obrigam a pagar à Cedente os valores previstos nos referidos instrumentos.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	A totalidade dos créditos imobiliários oriundos de Contratos Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição dos Lotes pelos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos Lastro, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários e obrigações devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos

	contratuais e legais previstos nos Contratos Lastro.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluindo aqueles que sejam detidos por (i) Securitizadora, a Cedente e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Cedente e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de sua(s) respectiva(s) Afiliada(s) (bem como respectivos cônjuges).
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão da Securitizadora, em Série Única, emitidos por meio deste instrumento.
“Critérios de Elegibilidade”	São os seguintes critérios a serem observados para fins da aquisição dos Créditos Imobiliários no âmbito deste instrumento, conforme declarado pelo Cedente e atestado pelo Agente de Monitoramento: (i) Ser oriundo da comercialização de unidades do Empreendimento; (ii) Ter prazo compatível com o CRI; (iii) Ter sido originado em observância à Política de Crédito; e (iv) Após a cessão, seu devedor não pode ser responsável por mais de 20% (vinte por cento) do Valor Total de Emissão dos CRI.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulados no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelecem cada uma das Datas de

	Pagamento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate compulsórios.
“Data de Verificação”	O 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.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Iniciais”	As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Dia Útil”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Ato Societário; (ii) Contrato de Cessão;

	(iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Termo de Securitização; (v) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (vi) Quaisquer documentos celebrados no âmbito da oferta dos CRI, conforme exigidos pela CVM e pela regulamentação aplicável; e (vii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Os Documentos da Operação são todos devidamente identificados com o Código da Operação.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário em desenvolvimento pela Paulínia 288, na modalidade de loteamento urbano, nos termos da Lei 6.766, denominado “Paulínia La Dolce Vita 2”, conforme o registro realizado sob o nº R.05, na matrícula nº 35.196, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas – SP.
“Encargos Moratórios”	Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo da Remuneração dos CRI: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA, sem prejuízo da Remuneração dos CRI.
“Escritura de Confissão de Dívida”	A <i>Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento</i> , do Livro 3548, fls. 049, lavrada junto ao 15º Ofício de Notas de São Paulo, por meio da qual a Cedente tem o direito de receber 197 (cento e noventa e sete) lotes da Paulínia 288, desenvolvedora do Empreendimento.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, por meio do qual as CCI serão emitidas.
“Eventos de Multa Indenizatória”	São os eventos previstos na Cláusula “Multa Indenizatória” deste instrumento.

“Eventos de Recompra Compulsória”	São os eventos definidos na Cláusula <u>“Recompra Compulsória”</u> deste instrumento, cuja ocorrência poderá implicar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> .
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Integralização”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo que cada tranche será uma “Integralização”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:

	(i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	Os investimentos em: (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha (classificado como S1 pelo Banco Central), em ambos os casos com liquidez diária; (iii) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária, administrados por instituições financeiras de primeira linha (classificado como S1 pelo Banco Central); (iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (v) Operações compromissadas com liquidez diária. 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. A Securitizadora não terá responsabilidade com relação a eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações exclusivamente em tais Investimentos

	Permitidos, desde que não resultante de transgressão deliberada no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas sejam resultantes de aplicações dos recursos do Patrimônio Separado em produtos financeiros diversos dos Investimentos Permitidos.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios dos CRI, conforme descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.

“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação”	É qualquer disponibilização de recursos de Integralização à Cedente.
“Lotes”	São os lotes pertencentes ao Empreendimento, as quais foram comercializados pela Cedente por meio dos respectivos Contratos Lastro, conforme descritos e caracterizados no Anexo <u>“Lista de Créditos Imobiliários”</u> do Contrato de Cessão.
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
“Mês de Verificação”	O mês da Data de Verificação.
“Multa Indenizatória”	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente ao Crédito Imobiliário afetado, que será equivalente ao valor do saldo devedor deste Crédito Imobiliário (a valor presente pela Remuneração), conforme disposto no Contrato de Cessão.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada conforme Termo de Securitização, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação de securitização, que envolve a aquisição dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, e emissão oferta pública dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelo assessor legal da Operação, endereçado à Securitizadora, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Partes”	As partes signatárias do presente instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários e as CCI; (ii) Conta Centralizadora; (iii) Conta de Liquidação; (iv) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo no Fundo de Despesas;

	(v) Quaisquer valores existentes na Conta de Liquidação; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
“PMT”	A parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI, na respectiva data de pagamento, conforme prevista neste instrumento.
“Preço da Cessão”	O valor de R\$ 31.028.150,41 (trinta e um milhões vinte e oito mil cento e cinquenta reais e quarenta e um centavos), ou o valor resultante da integralização dos CRI, aquele que for menor, devido pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do presente instrumento. O Preço de Cessão abarca todos os custos que vierem a ser incorridos pela Cedente associados à administração e à cobrança dos Créditos Imobiliários, a serem mantidas sob a responsabilidade da Cedente após a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização.
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários atribuída à Cedente nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.

“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação e sobre quaisquer valores que venham a ser depositados nas referidas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento, bem como sobre os rendimentos líquidos auferidos com os Investimentos Permitidos, após a instituição do regime fiduciário.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor na presente data.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “ <u>Remuneração</u> ”.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 194”	A Resolução CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Retenções”	Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais) e para a constituição do Fundo de Despesas (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição do Fundo de Despesas).

“Securitizadora” ou “Emissora” ou “Distribuidora”	A Leverage.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor de Recompra”	O valor correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários objeto de Recompra Compulsória, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra – caso a Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários seja exigida nos termos deste instrumento, o Valor de Recompra corresponderá ao saldo devedor dos CRI, acrescido dos eventuais encargos moratórios.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Valor Total de Emissão”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula “ <u>Características dos CRI</u> ”.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

Seção

Considerações Preliminares

- (A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários e nas CCI, por meio deste instrumento; e
- (B) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento.

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

Seção

Cláusulas

Capítulo

Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Emissora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do estado de São Paulo em 19 de junho de 2023 sob n.º 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto às ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto àquelas com registro ordinário

de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.

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

Capítulo **Objeto e Créditos Imobiliários**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários e suas características específicas serão descritos no Anexo “CCI” ao presente Termo de Securitização, cuja titularidade será adquirida pela Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.1.1. A Securitizadora poderá até o atingimento do Valor Total da Emissão, adquirir os Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, para posterior vinculação aos CRI, desde que os Créditos Imobiliários atendam, de forma integral e cumulativa, os Critérios de Elegibilidade, em conformidade e proporcionalmente à integralização dos CRI, dispensada a realização de Assembleia Geral nesse sentido.

2.1.2. Os Créditos Imobiliários serão vinculados à Emissão em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI, nos termos do inciso X, artigo 17 da Resolução CVM 60.

2.1.3. Para fins da verificação dos Critérios de Elegibilidade, a Securitizadora deverá receber o Relatório de Monitoramento elaborado pelo Agente de Monitoramento.

2.1.4. A vinculação dos Créditos Imobiliários que não atendam, de forma integral e cumulativa, aos Critérios de Exigibilidade, dependerá de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

2.1.5. Para cada vinculação dos Créditos Imobiliários à Emissão deverão ser formalizados, às expensas do Patrimônio Separado, os seguintes documentos (em conjunto, os “Documentos Comprobatórios”), previamente à respectiva integralização dos CRI:

- (i) a formalização do Boletim de Subscrição dos CRI, em valor correspondente, no mínimo, ao respectivo preço de aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) aditamento ao presente Termo de Securitização, substancialmente para: **(a)** a alteração do Anexo “CCI” para prever os novos Créditos Imobiliários; e **(ii)** a alteração do valor e quantidade dos CRI integralizados da Emissão;
- (iii) a formalização de declaração pela Securitizadora instituindo o Regime Fiduciário sobre os novos Créditos Imobiliários; e

- (iv) declaração de custódia das CCI pela respectiva Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Anexo “Declaração da Instituição Custodiante” constante deste Termo de Securitização.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos e o pagamento do Preço da Cessão será realizado pela Securitizadora após verificação e atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes e da Integralização em montante suficiente ao pagamento do Preço de Cessão, conforme previsto neste instrumento.

2.4. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, após a sua aquisição, serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

2.5. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, mediante seu aditamento nos termos da Cláusula 2.1.5 acima, serão vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

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

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

2.8.1. As atribuições de administração, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários cabe à Cedente, diretamente ou por meio da Paulínia 288, nos termos do Contrato de Cessão, entretanto, a Securitizadora poderá decidir assumir esta cobrança nos termos do referido instrumento.

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

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

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários deverão ser diversificados no momento de sua vinculação à Emissão nos termos da Cláusula 2.1.5 acima, posto que nenhum Devedor poderá ser responsável por mais de 20% (vinte por cento) do Valor Total de Emissão.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da(s) CCI:* Securitizadora;
- (ii) *Devedores dos Créditos Imobiliários:* Os Adquirentes;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados:* o(s) Imóvel(is) identificado(s) nos Contratos Lastro;
- (iv) *RGI em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s):* os RGI identificados nos Contratos Lastro;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) nos Contratos Lastro;
- (vi) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na data de Integralização dos CRI, será aquele previsto no Contrato de Cessão e incluído neste instrumento por meio de aditamento;
- (vii) *Atualização Monetária:* os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (viii) *Titularidade dos Créditos Imobiliários:* a Securitizadora é titular dos Créditos Imobiliários, adquiridos por meio do Contrato de Cessão;
- (ix) *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado:* Os Créditos Imobiliários deverão ser diversificados no momento de sua vinculação à Emissão nos termos da Cláusula 2.1.5 acima, posto que nenhum Devedor poderá ser responsável por mais de 20% (vinte por cento) do Valor Total de Emissão.
- (x) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos:* o Contrato de Cessão será registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão; e
- (xi) *Local de Pagamento:* exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.11. Substituição de Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá requerer à Cedente a Substituição dos Créditos Imobiliários na hipótese de existência de vícios em sua cessão que possam vir a afetar sua cobrança, incluindo falhas na formalização de Contratos Lastro, em qualquer das hipóteses previstas na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória atrelado a Créditos Imobiliários Específicos. Em qualquer dos referidos casos, a Cedente e a Securitizadora deverão proceder à Substituição de Créditos Imobiliários mediante aditamento a este Contrato de Cessão em até 30 (trinta) dias contados da data da solicitação da Securitizadora à Cedente neste sentido, prorrogáveis por 30 (trinta) dias adicionais, a critério da Securitizadora, observado que (a) a Cedente deve oferecer novos créditos imobiliários à Securitizadora, em um prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação apresentada pela Securitizadora; e (b) os novos créditos imobiliários devem atender os Critérios de Elegibilidade, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, não sendo necessária a aprovação da Substituição de Créditos Imobiliários pelos titulares dos CRI em Assembleia.

2.12. Disponibilização de Recursos à Cedente. Os recursos oriundos das Integralizações serão depositados na Conta Centralizadora, e, então, após os descontos das Retenções (conforme aplicáveis), utilizados para realizar o pagamento do Preço de Cessão à Cedente, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.

2.12.1. As parcelas do Preço de Cessão somente serão pagas à Cedente quando do integral e cumulativo cumprimento das condições precedentes estipuladas na Cláusula “Condições Precedentes” do presente instrumento (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso)

2.13. Destinação dos Recursos. Os recursos captados com a integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão à Cedente, com a finalidade de adquirir as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos creditórios imobiliários por origem pois decorrem de contratos ativos de venda e compra, regidos nos termos da Resolução CVM 60, e das demais leis e regulamentações aplicáveis.

Capítulo Características dos CRI

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

Característica	CRI
Emissão	64ª
Série	Única
Quantidade de CRI	40.000 (quarenta mil) unidades
Valor Total de Emissão	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	11 de dezembro de 2025
Data de Vencimento	20/08/2040
Prazo da Emissão	5.366 dias corridos contados da presente data.

Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	20 de janeiro de 2026.
Subordinação	Não
Garantias dos Créditos Imobiliários	Não há.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Adquirentes e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelos Adquirentes à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios previstos no Contrato de Cessão, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Lotes, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro pulverizado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos respectivos Adquirentes. Tipo de Segmento. Os Lotes enquadram-se nos segmentos “Loteamento”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “g” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados dos Contratos Lastro (contratos de compra e venda), se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

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

Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para:

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

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

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

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

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

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e

- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

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

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

4.5. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

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

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

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

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

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

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

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência

Eletrônica Disponível – TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.9. Restrições de Negociação. Os CRI subscritos e integralizados: **(i)** poderão ser negociados com Investidores Profissionais a qualquer momento a partir do início da Oferta; **(ii)** poderão ser negociados com Investidores Profissionais Qualificados depois: (a) de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; ou (b) da conclusão das obras do Empreendimento, a ser atestada com o recebimento de cópia dos respectivos autos de conclusão de obra emitidos pela municipalidade competente, o que ocorrer por último; e **(iii)** não poderão ser negociados com o público em geral;

4.10. Formador de Mercado. Para fins do Código ANBIMA, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

Capítulo **Subscrição e Integralização**

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da assinatura e celebração do respectivo Boletim de Subscrição.

5.2. Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como compromisso de investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

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

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

5.3. Condições Precedentes. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes:

- (i) Constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Contrato de Cessão;
- (ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação; e
- (iv) Cumprimento integral do estabelecido no Anexo “Condições Precedentes” deste instrumento.

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

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

5.5. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

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

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

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

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

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

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente (observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI) ou resgatados antecipadamente em sua totalidade (conforme o caso), com todo e qualquer recurso recebido pela Securitizadora oriundo de Antecipações, de pagamento de Multa Indenizatória e/ou de Recompra Compulsória, observada a Cascata de Pagamentos, sendo certo que os pagamentos aos Titulares dos CRI referentes às amortizações ordinárias, amortizações extraordinárias e resgates antecipados somente

serão efetuados após o recebimento pela Securitizadora dos correspondentes recursos devidos pelos Adquirentes.

6.6.1. Os CRI serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nas Cláusulas “Recompra Compulsória” e “Multa Indenizatória” deste instrumento.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo Mês de Competência em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no Mês de Verificação, sempre na próxima Data de Pagamento.

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

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

6.7. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora, mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI.

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

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

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

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

6.8.2. Caso a Cedente não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Contrato de Cessão, incluindo, sem limitação, o pagamento das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma do Contrato de Cessão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais

cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

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

Capítulo **Cascata de Pagamentos**

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários devem ser aplicados no Mês de Verificação imediatamente subsequente, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, na seguinte forma:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se aplicável;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (v) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;
- (vi) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI imediatamente vincenda; e
- (vii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima, serão utilizados para amortização extraordinária compulsória dos CRI.

Capítulo **Recompra Compulsória, Substituição e Multa Indenizatória**

8.1. Recompra Compulsória. A Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória dos respectivos Créditos Imobiliários ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, pelo Valor de Recompra, na ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, verificados de forma definitiva e comprovada, observados os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, e observada a deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, observado que a eventual recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários deverá permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação:

- (i) Caso seja verificado qualquer vício, incorreção, erro ou inexatidão nas declarações prestadas pela Cedente neste instrumento referentes aos respectivos Créditos Imobiliários a qualquer de seus acessórios, incluindo na ocorrência de reclamação por terceiros por conta de tais vícios tais como nos casos de fraude à execução e fraude contra credores;
- (ii) Caso seja verificado qualquer vício formal, erro material, falsidade documental ou fraude na origem dos Créditos Imobiliários;
- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Cedente;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Cedente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Cedente;
- (vi) Caso haja qualquer vício de originação, invalidade, nulidade ou ineficácia de qualquer dos Documentos da Operação e/ou dos Contratos Lastro, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo no caso da impossibilidade da cobrança judicial dos Créditos Imobiliários em decorrência exclusivamente da má formalização dos Contratos Lastro ou constituição dos Créditos Imobiliários;
- (vii) A ocorrência de cessão, promessa de cessão ou transferência pela Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento; e
- (viii) Caso este instrumento não seja registrado no Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo no prazo aqui estabelecido.

8.1.1. A Cedente deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento dessa obrigação de notificar não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário.

8.1.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos de Recompra Compulsória vinculados a Créditos Imobiliários específicos, a Cedente poderá realizar a substituição dos respectivos Créditos Imobiliários nos termos da Cláusula “Substituição de Créditos Imobiliários” do Contrato de Cessão.

8.1.3. Frustrada a Substituição de Créditos Imobiliários prevista na Cláusula acima, a Securitizadora convocará uma Assembleia para deliberar sobre a exigência da Recompra Compulsória, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir a imediata Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia. O quórum e regras para decretar a realização da Recompra Compulsória serão aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

8.1.4. A obrigação de pagamento da Recompra Compulsória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente tem a obrigação, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de pagar à Securitizadora os valores devidos na forma deste Capítulo, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Recompra Compulsória.

8.1.5. Em caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do envio de notificação por escrito pela Securitizadora nesse sentido, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, desde que seja calculado conforme previsto no Contrato de Cessão.

8.1.6. O não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora.

8.1.7. O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória será realizado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Securitizadora.

8.1.8. Em nenhuma hipótese constituirá Evento de Recompra Compulsória:

- (i) inadimplemento do Devedor por qualquer motivo;
- (ii) atraso, revisão ou redução de fluxo de pagamento por razão superveniente à Cessão não causado pela Cedente;
- (iii) revisão ou renegociação dos Contratos Lastro ocorrida após a Cessão sem a participação ou o envolvimento da Cedente;
- (iv) questões relacionadas à performance do Empreendimento, inclusive atraso de obra, entrega, execução, licenças ou vícios construtivos que surjam após a cessão; e
- (v) fatores comerciais, operacionais, jurídicos, ambientais ou financeiros que surjam posteriormente e sejam inerentes ao risco do crédito.

8.1.9. A Recompra Compulsória não poderá ser utilizada para recompor fluxo, mitigar

inadimplência, suportar risco de crédito, risco de obra, risco comercial ou qualquer evento superveniente à Cessão.

8.1.10. Uma vez efetuada a recompra, o Crédito Imobiliário retorna integralmente à Cedente, com cessão plena e definitiva de todos os direitos a ele relacionados, sem qualquer responsabilidade residual da Securitizadora.

8.2. Valor de Recompra. Em razão da exigência da Recompra Compulsória nos termos acima, a Cedente ficará obrigada a recomprar os Créditos Imobiliários ainda não pagos (vincendos), de forma total ou parcial, conforme aplicável, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra, na Conta Centralizadora.

8.2.1. A Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento dos respectivos Créditos Imobiliários enquanto não integralmente pago o Valor de Recompra aplicável.

8.2.2. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes, que, para todos os fins de direito, a apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o respectivo Valor de Recompra aplicável será realizada exclusivamente pela Securitizadora, observado ainda que incidirão os encargos, multas e demais valores adicionais aplicáveis a que a Cedente eventualmente estejam sujeitas nos termos dos Documentos da Operação.

8.2.3. Após a evidência de pagamento do respectivo Valor de Recompra, a Securitizadora deverá aplicar os recursos de acordo com a Cascata de Pagamentos, inclusive promovendo o resgate antecipado dos CRI, caso aplicável.

8.2.4. O presente instrumento extinguir-se-á de pleno na hipótese de Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários e resgate dos CRI.

8.3. Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela existência, validade, legitimidade, validade formal e ausência de vícios originários dos Créditos Imobiliários na data da Cessão, de modo que, em qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória, caso a Substituição de Créditos Imobiliários não ocorra nos termos da Cláusula “Substituição de Créditos Imobiliários”, a Cedente deverá pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória nos termos da Cláusula 8.4 abaixo:

- (i) Decisão judicial ou arbitral transitada em julgado que reconheça que, na data da Cessão, os Créditos Imobiliários eram inexistentes ou inexigíveis por vício documental, fraude, erro material ou omissão da Cedente;
- (ii) Se houver contestação judicial ou extrajudicial e esta resultar em decisão final reconhecendo que a irregularidade decorreu exclusivamente de atos, omissões ou declarações inexatas da Cedente anteriores à cessão;
- (iii) Caso seja reconhecido, por decisão judicial transitada em julgado, que a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários decorre de fatos, vícios ou irregularidades ocorridos antes da data da cessão, inclusive vícios

originários dos Contratos Lastro, e não de quaisquer eventos, condutas ou circunstâncias ocorridas após a cessão; ou

- (iv) A Recompra Compulsória não puder ser exercida, em sua plenitude, se ficar comprovado que a impossibilidade de exercício da Recompra Compulsória decorreu exclusivamente de ato ou omissão da Cedente anterior à Cessão ou no contexto da Cessão.

8.3.1. A Cedente deverá notificar a Securitizadora e a Agente Fiduciário da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência.

8.3.2. Fica desde já acordado entre as Partes que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória não será devida nas hipóteses abaixo:

- (i) inadimplemento, mora, insolvência ou dificuldade financeira dos Adquirentes;
- (ii) revisão ou renegociação dos Contratos Lastro ocorrida após a Cessão sem a participação ou o envolvimento da Cedente;
- (iii) fatos supervenientes à cessão que afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários não causados pela Cedente; e
- (iv) eventos de mercado, questões regulatórias ou decisões judiciais envolvendo terceiros sem culpa da Cedente.

8.4. Pagamento da Multa Indenizatória. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória, sendo certo que a Multa Indenizatória, sem prejuízo do caráter definitivo da cessão dos demais Créditos Imobiliários não afetados, não é cumulativa com a Recompra Compulsória e o seu valor não poderá ser, em nenhuma hipótese, maior que o saldo devedor dos CRI.

8.4.1. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do envio, pela Securitizadora, de notificação por escrito noticiando a identificação da ocorrência de qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória, acompanhada da descrição do vício ou violação aplicável.

8.4.2. Após a evidência de pagamento da Multa Indenizatória, a Securitizadora deverá aplicar os recursos de acordo com a Cascata de Pagamentos, inclusive promovendo o resgate antecipado dos CRI, então, a Securitizadora deverá retroceder eventuais os Créditos Imobiliários aplicáveis, no estado em que se encontrarem, à Cedente que, nessa hipótese, devem adquirir compulsoriamente os respectivos Créditos Imobiliários, passando a ser as únicas e exclusivas titulares dos respectivos Créditos Imobiliários.

8.4.3. O presente instrumento extinguir-se-á de pleno na hipótese de, após o pagamento da Multa Indenizatória ser referente à totalidade dos Créditos Imobiliários, os CRI forem totalmente

resgatados.

8.4.4. Na hipótese de desdobramentos dos Eventos de Multa Indenizatória ensejarem a restituição dos valores até então pagos em decorrência dos Contratos Lastro, a Cedente suportará todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, exclusivamente quando a restituição decorrer de vícios, irregularidades ou ineficácia dos respectivos Contratos Lastro, não abrangendo riscos de inadimplemento ordinário dos Adquirentes, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido.

8.5. Substituição de Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá requerer à Cedente a Substituição dos Créditos Imobiliários na hipótese de existência de vícios em sua cessão que possam vir a afetar sua cobrança, incluindo falhas na formalização de Contratos Lastro, em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 8.1 e 8.3. Em qualquer dos referidos casos, a Cedente e a Securitizadora deverão proceder à Substituição de Créditos Imobiliários mediante aditamento ao Contrato de Cessão em até 30 (trinta) dias contados da data da solicitação da Securitizadora à Cedente neste sentido, prorrogáveis por 30 (trinta) dias adicionais, a critério da Securitizadora, observado que **(a)** a Cedente deve oferecer novos créditos imobiliários à Securitizadora, em um prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação apresentada pela Securitizadora; e **(b)** os novos créditos imobiliários devem atender os Critérios de Elegibilidade, conforme verificado pelo Servicer, não sendo necessária a aprovação da Substituição de Créditos Imobiliários pelos titulares dos CRI em Assembleia.

Capítulo Despesas

9.1. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Cedente e, portanto, são de responsabilidade destas, nos termos do Contrato de Cessão e deste instrumento a esse respeito.

9.2. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Contrato de Cessão.

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

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

9.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, com recursos descontados sobre os primeiros recursos de Integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora.

9.3.2. As Despesas Recorrentes, bem como demais Despesas da Operação, também serão pagas diretamente pela Securitizadora conforme previsto na Cascata de Pagamentos, com o fluxo de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários depositado na Conta Centralizadora, sendo certo que, na sua insuficiência, serão pagas pelo Fundo de Despesas, e, na insuficiência do Fundo de Despesas, serão pagas pela Cedente.

9.3.3. Caso os recursos de a Cedente não arcar com as Despesas da operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 convocada para este fim.

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

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

9.3.6. As Despesas Recorrentes, bem como demais Despesas da Operação, também serão pagas diretamente pela Securitizadora com recursos do Fundo de Despesas, porém com o fluxo de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, sendo certo que, na sua insuficiência, serão pagas pela Cedente.

9.4. Reembolso de Despesas. A Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a reembolsar o Patrimônio Separado por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Cedente.

9.4.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Cedente, nesse sentido, ensejará a incidência dos Encargos Moratórios previstos neste instrumento, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária da Cedente desde que não efetuado o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis.

9.4.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

9.5. Fundo de Despesas. A Cedente fica desde já obrigada a manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os recursos a serem disponibilizados à Cedente, nos termos deste instrumento.

9.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

9.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Créditos Imobiliários e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Cedente, (i) exclusivamente para fazer frente às Despesas da Operação que sejam de responsabilidade direta da Cedente, (ii) vedado o uso dos recursos do Fundo de Despesas para cobertura, mitigação, compensação ou garantia, direta ou indireta, de inadimplemento, atraso, insuficiência ou performance dos Créditos Imobiliários ou do Empreendimento, e (iii) limitado o aporte da Cedente à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas apenas para despesas operacionais, administrativas e tributárias necessárias à manutenção da estrutura de securitização, conforme definidas neste instrumento.).

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

9.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Cedente, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

9.5.5. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Cedente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.5.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Securitizadora 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 a realização ou não de tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia convocada para este fim.

9.5.7. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia 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 Cedente 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 Cedente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.5.8. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso os Titulares de CRI reunidos em Assembleia deliberem pelo aporte de recursos para o pagamento das despesas acima referidas e 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.

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

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

9.5.11. O valor mensal das Despesas Recorrentes foi utilizado como critério para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

Capítulo **Patrimônio Separado**

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

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

10.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de pagamento da amortização do principal dos CRI, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI.

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

10.4.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.4.3. Caso seja verificada a insolvência com relação às obrigações assumidas neste instrumento, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

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

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

10.5. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles do Fundo de Despesas e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis, deverão ser investidos em Investimentos Permitidos.

10.5.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em Investimentos

Permitidos ou caso tal investimento não seja realizado de acordo com o aqui previsto.

10.5.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

10.5.3. A Securitizadora deverá encaminhar mensalmente, sempre na respectiva Data de Verificação (ou, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de solicitação feita nesse sentido), aos Titulares dos CRI e a Cedente, por meio eletrônico ou outro meio previamente acordado, relatório detalhado ou extrato bancário contendo todas as informações relativas aos Investimentos Permitidos, incluindo, mas não se limitando a: (a) identificação das instituições em que os recursos estão depositados; (b) tipo e classificação dos ativos financeiros; (c) prazos, rentabilidades e eventuais vencimentos; (d) movimentações ocorridas no período; e (e) qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação.

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

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

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

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

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

10.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, os prestadores de serviços desta emissão não estarão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

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

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

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios são atividades que seguirão sendo realizadas pela Cedente, entretanto, a Securitizadora poderá decidir assumir esta cobrança nos termos do Contrato de Cessão.

10.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Substituição da Securitizadora. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado ou a Substituição da Securitizadora:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição

automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, será aplicado o disposto na Cláusula “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Substituição da Securitizadora”; e

- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Cedente, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.8.11. As hipóteses previstas na Cláusula 12.8 não são exaustivas, de forma que os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia poderão, a qualquer momento e independentemente de qualquer justificativa, deliberar acerca da liquidação do Patrimônio Separado ou substituição dos prestadores de serviços da Emissão, inclusive, mas não apenas a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Agente de Monitoramento, entre outros.

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

Capítulo Securitizadora

11.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que

possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos 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, por meio 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 Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários e aos CRI;
- (xxi) Informar e enviar todos os dados financeiros, documentos, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxiv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (xxv) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxvi) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxvii) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxviii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Cedente, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente (e desde que por ela entregue), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39, III, da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá ser substituída, para todos os fins e efeitos da Emissão e deste Termo de Securitização, estando tal substituição condicionada à deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia. Uma vez implementada a referida condição, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito, e independentemente de qualquer deliberação adicional por parte da Emissora e da Cedente.

11.4.1. Caso seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a substituição da Securitizadora, as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela nova securitizadora, integral e automática de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio

Separado, responsabilizando-se integralmente por seu cumprimento, veracidade e exatidão, bem como realizar todas as alterações que sejam consideradas adequadas para refletir a referida substituição.

11.4.2. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à nova securitizadora dentro do prazo estipulado pelos Titulares dos CRI, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a nova securitizadora exerça seus direitos e obrigações.

11.4.3. As Partes reconhecem que, após a deliberação dos Titulares dos CRI, a respeito da substituição da Securitizadora, todos os valores decorrentes da arrecadação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários bem como de quaisquer pagamentos devidos ou feitos pelos Adquirentes e/ou pela Cedente, conforme o caso, deverão ser creditados exclusivamente na conta corrente de titularidade da nova securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. Essa nova conta passará a ser a conta definida como "Conta Centralizadora" para os fins de todos os Documentos da Operação onde o termo definido aqui mencionado é utilizado.

11.4.4. O Agente Fiduciário e a nova securitizadora terão poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação da substituição da Securitizadora, sem qualquer necessidade de aprovação ou ratificação da Cedente, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, representar a Emissora perante qualquer instituição financeira, movimentar a Conta Centralizadora Original e qualquer outra conta bancária pertencente ao Patrimônio Separado com a finalidade exclusiva de transferência da totalidade dos recursos depositados às novas contas do Patrimônio Separado em nome da nova securitizadora ou, conforme o caso, do Agente Fiduciário, para operacionalização da substituição da Securitizadora; (ii) prestar declarações, celebrar, assinar, registrar, averbar e protocolizar quaisquer aditamentos, alterações ou documentos junto à CVM, B3, instituições financeiras, registradores e quaisquer outros terceiros, incluindo aditamentos aos Documentos da Emissão que tenham por finalidade a alteração de aspectos formais e demais necessários à consecução da finalidade do mandato; (iii) adotar todas as providências que se fizerem necessárias para assegurar a plena eficácia da substituição da Securitizadora prevista neste Termo de Securitização.

11.4.5. A nova securitizadora e o Agente Fiduciário ficarão expressamente autorizados, a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, e independentemente dos demais atos de formalização da substituição da Securitizadora, a adotar todas as providências necessárias para transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora e qualquer outra conta relacionada à Emissão para contas de titularidade do Agente Fiduciário ou da nova securitizadora, sem necessidade de qualquer ato adicional por parte da Emissora substituída.

Capítulo

Agente Fiduciário

12.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

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

12.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento e na legislação e regulamentação aplicáveis:

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

nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora e/ou da Cedente, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvi) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;
- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Resolução CVM 60;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste instrumento, incluindo as obrigações relativas a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxi) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos

da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiii) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xiv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xv) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

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

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

12.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário obedecerá ao disposto na Cláusula “Deliberações” abaixo.

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

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

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

12.5.7. As hipóteses previstas na Cláusula 14.5 não são exaustivas, de forma que os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia poderão, a qualquer momento e independentemente de qualquer justificativa, deliberar acerca substituição do Agente de Fiduciário.

12.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

12.6.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão.

12.6.2. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Cedente, conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;

- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e/ou da Cedente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.

12.6.3. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço e deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

12.6.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, e observado o disposto neste Termo de Securitização.

Capítulo Assembleia

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

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

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

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;

- (ii) A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e o resgate dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação (observado o disposto na Cláusula 14.5.1.).

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

13.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

13.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Os editais também serão enviados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, por correio eletrônico, de acordo com a lista de Titulares dos CRI (e de respectivas informações) disponibilizada pelo Escriturador dos CRI.

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

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

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

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

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação.

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

13.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

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

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

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

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

13.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

13.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; (vi) substituição do Agente Fiduciário; e (vii) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Contrato de Cessão e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e em segunda convocação.

13.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos

CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

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

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

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

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

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

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

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

13.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, salvo no caso de culpa ou dolo da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

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

13.16.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) 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 razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.16.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

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

13.16.7. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelos Cedentes e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

13.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade

sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

13.18. Consulta Formal. Sempre e quando o respectivo processo tenha implementado pela Securitizadora, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

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

Capítulo Término

14.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o resgate da totalidade dos CRI.

14.2. Quitação. Com o efetiva resgate da totalidade dos CRI, o Agente Fiduciário emitirá termo de quitação dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 (que servirá para baixa do registro do respectivo regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430) e, então, Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário nos termos desta Cláusula.

14.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após o resgate da totalidade dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundo de Despesas e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão pagos aos Titulares dos CRI a título de prêmio.

Capítulo Fatores de Risco

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

Capítulo Tributação

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

Capítulo Publicidade

17.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430.

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

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

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

Capítulo Registro

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

Capítulo Comunicações

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Leverage Companhia Securitizadora

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

CEP 01310-924, São Paulo, SP

At: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo **Disposições Gerais**

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

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

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

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

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

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

20.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

20.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Corrigir erro formal, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, B3, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

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

20.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até o resgate da totalidade dos CRI.

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

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

20.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui previstas, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

20.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Cedente, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações para os Titulares dos CRI.

20.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

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

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

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

Capítulo **Legislação Aplicável e Foro**

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

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

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

São Paulo, SP, 11 de dezembro de 2025.

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

Leverage Companhia Securitizadora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

CPF n.º: 022.410.475-62

E-mail: henrique@leveragesec.com.br

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

CPF n.º: 013.181.121-50

E-mail: lucas@leveragesec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Wesley Matos Uchoa

Cargo: Procurador

CPF n.º: 357.274.108-43

E-mail: wmu@vortex.com.br

Nome: Juliana Maria de Medeiros

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 469.893.308-05

E-mail: jmm@vortex.com.br

Anexo
Cronograma de Pagamentos

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

36	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	22/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	22/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	22/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	22/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	24/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	24/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	22/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	24/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	23/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	22/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	24/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
61	22/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	24/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	24/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	23/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	22/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	24/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
67	23/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
68	22/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
69	24/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
70	22/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
71	24/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
72	24/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
73	22/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	24/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
75	24/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
76	22/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%

77	24/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	23/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
79	22/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
80	24/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
81	22/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
82	22/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
83	24/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
84	22/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
85	24/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
86	23/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
87	23/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
88	22/04/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
89	24/05/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
90	22/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
91	22/07/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
92	24/08/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
93	22/09/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
94	24/10/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
95	23/11/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
96	22/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
97	24/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
98	22/02/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
99	22/03/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
100	24/04/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
101	24/05/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
102	22/06/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
103	24/07/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
104	23/08/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
105	22/09/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
106	24/10/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
107	22/11/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
108	22/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
109	24/01/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
110	22/02/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
111	22/03/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
112	24/04/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
113	23/05/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
114	22/06/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
115	24/07/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
116	22/08/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
117	24/09/2035	Sim	Não	Não	0,0000%

118	24/10/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
119	22/11/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
120	24/12/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
121	23/01/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
122	22/02/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
123	24/03/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
124	23/04/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
125	22/05/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
126	24/06/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
127	23/07/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
128	22/08/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
129	24/09/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
130	22/10/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
131	24/11/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
132	24/12/2036	Sim	Não	Não	0,0000%
133	22/01/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
134	24/02/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
135	24/03/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
136	22/04/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
137	22/05/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
138	24/06/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
139	22/07/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
140	24/08/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
141	23/09/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
142	22/10/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
143	24/11/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
144	23/12/2037	Sim	Não	Não	0,0000%
145	22/01/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
146	24/02/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
147	24/03/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
148	22/04/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
149	24/05/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
150	23/06/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
151	22/07/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
152	24/08/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
153	22/09/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
154	22/10/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
155	24/11/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
156	22/12/2038	Sim	Não	Não	0,0000%
157	24/01/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
158	23/02/2039	Sim	Não	Não	0,0000%

159	23/03/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
160	22/04/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
161	24/05/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
162	22/06/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
163	22/07/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
164	24/08/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
165	22/09/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
166	24/10/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
167	23/11/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
168	22/12/2039	Sim	Não	Não	0,0000%
169	24/01/2040	Sim	Não	Não	0,0000%
170	22/02/2040	Sim	Não	Não	0,0000%
171	22/03/2040	Sim	Não	Não	0,0000%
172	24/04/2040	Sim	Não	Não	0,0000%
173	23/05/2040	Sim	Não	Não	0,0000%
174	22/06/2040	Sim	Não	Não	0,0000%
175	24/07/2040	Sim	Não	Não	0,0000%
176	20/08/2040	Sim	Não	Sim	100,0000%

Anexo

Fórmulas

- (1) **Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

J = Valor dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário após amortização de principal ou incorporação de juros ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Fator\ de\ Juros$ = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

“ $Fator\ DI$ ” = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou a última Data de Pagamento (inclusive), conforma o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “ n ”;

n = corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo ‘ n ’ um número inteiro;

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

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

k = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “ n ”;

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

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

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

i = 4,0000 (quatro inteiros);

dup = é o número de Dias Úteis existentes entre a primeira Data de Integralização (CRI) inclusive, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso e a data de cálculo, exclusive, sendo “ dup ” um número inteiro.

Observações:

- (i) fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) o fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 6 (seis) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 17 (dezesete), será considerada a Taxa DI publicada ao final do dia 11 (onze) pela B3, considerando que todos os dias entre 17 (dezesete) e 11 (onze) são Dias Úteis);
- (vii) se, na data de cálculo, não houver divulgação da Taxa DI pela B3 conforme previsto no item (vi) acima, será utilizada na apuração de “TDik” a última Taxa DI divulgada.

Indisponibilidade da Taxa DI:

- (i) Na hipótese de indisponibilidade temporária da Taxa DI, a última Taxa DI oficialmente publicada até a data do cálculo será utilizada como substituta referente ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis*, por Dias Úteis, sem nenhuma compensação financeira, multas ou penalidades, pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI.
- (ii) Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, será aplicada automaticamente em seu lugar a taxa substituta, e, na sua inexistência, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgada no Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 - Taxas de Juros, opção SELIC - Taxa-dia SELIC (“Taxa SELIC”) ou, na ausência da Taxa SELIC, aquela que vier a substituí-la. Na falta de substituição da Taxa SELIC, será aplicado o índice ou o componente da taxa considerado apropriado pelos Titulares, desde que esteja em consonância com o praticado no mercado financeiro.

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

$$Aa_i = VN_e \times Ta_i$$

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

VN_e = Conforme definido acima; e

Ta_i = Taxa da i-ésima parcela de amortização informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na tabela constante do Cronograma de Pagamentos.

Anexo

Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização possa ocorrer estão listadas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Condições Precedentes. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização dos CRI possa ser realizada:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (exceto pelo Anúncio de Início e pelo Anúncio de Encerramento).
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria.
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal endereçada à Securitizadora.
Registro do Termo de Securitização na B3.
Emissão e subscrição da totalidade dos CRI.
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Protocolo do Ato Societário (Libélula) perante a Junta Comercial de São Paulo.
Protocolo do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada.

Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

A(s) constatação(ões) prevista(s) acima será(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em relatórios e informações disponibilizado à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

Anexo
CCI

Consolidação - Vinculação dos Créditos Imobiliários	Última Atualização:	11/12/2025
---	---------------------	------------

	Quantidade	Valor (R\$)
CRI Emitidos:	{=}	{=}
CRI Integralizados:	{=}	{=}

LISTA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI

*(Anexo a ser preenchido quando da celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização para fins da Cláusula 2.1.5 do
Termo de Securitização)*

Anexo

Despesas da Operação

Despesas Flat							
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	MANDATADA
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03% R\$	12.000,00	0,00% R\$	12.000,00	
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290% R\$	11.600,00	0,00% R\$	11.600,00	
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010% R\$	400,00	0,00% R\$	400,00	
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010% R\$	224,96	0,00% R\$	224,96	
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004% R\$	1.416,00	0,00% R\$	1.416,00	
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003% R\$	9.919,00	0,00% R\$	9.919,00	
Leverage	Emissão	FLAT	- R\$	40.000,00	11,25% R\$	45.070,42	
Leverage	Distribuição	FLAT	- R\$	5.000,00	11,25% R\$	5.633,80	
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	- R\$	3.000,00	11,25% R\$	3.380,28	
NFA	Assessor legal	FLAT	- R\$	45.080,00	14,53% R\$	52.743,65	
Planeta	Auditoria da Carteira	FLAT	- R\$	6.000,00	27,17% R\$	7.630,00	
Vórtx	Escriturador	FLAT	- R\$	3.000,00	14,25% R\$	3.498,54	SIM
Vórtx	Liquidante	FLAT	- R\$	3.000,00	14,25% R\$	3.498,54	SIM
Vórtx	Custodiante	FLAT	- R\$	6.000,00	14,25% R\$	6.997,08	SIM
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	- R\$	16.000,00	14,25% R\$	18.658,89	SIM
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	- R\$	15.000,00	14,25% R\$	17.492,71	SIM
TOTAL			R\$	177.639,96		R\$	200.163,87

*Custos estimados

0,50%

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	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
BLB	Auditoria	ANUAL	- R\$	2.638,25	19,53% R\$	3.278,55	R\$ 3.278,55
Akruai¹	Software de gestão	MENSAL	- R\$	250,00	0,00% R\$	250,00	R\$ 3.000,00
Link	Balanco anual	ANUAL	- R\$	300,00	0,00% R\$	300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	- R\$	300,00	0,00% R\$	300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	- R\$	3.000,00	11,25% R\$	3.380,28	R\$ 40.563,36
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\$	320,00	0,00% R\$	320,00	R\$ 3.840,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011% R\$	440,00	0,00% R\$	440,00	R\$ 5.280,00
TOTAL						R\$	93.245,57

*Custos estimados

0,23%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

I Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(i) Remuneração Inicial da Securitizadora

A primeira parcela (implantação) de remuneração da Securitizadora, referentes aos serviços de administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

Caso a operação seja desmontada, o valor desta parcela será devido à Securitizadora a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

(ii) Remuneração Inicial do Agente Fiduciário

A primeira parcela (implantação) dos serviços do Agente Fiduciário pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida como Despesa Inicial até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela acima será devido ao Agente Fiduciário a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante da CCI

Registro da CCI. Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, o pagamento único no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e Custódia do Contrato de Cessão.

Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

(iv) Remuneração da Auditoria

A primeira parcela (implantação) da remuneração do auditor do Patrimônio Separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

(v) Remuneração do Agente de Liquidação

A primeira parcela (implantação) da remuneração do Banco Liquidante dos CRIs, no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

(vi) Remuneração do Assessor Legal

A parcela única da remuneração do assessor legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

O valor acima poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas ou trabalhos realizados fora do escopo, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável, e nesse caso, os valores adicionais serão pagos, pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado.

(vii) Remuneração da B3

A primeira parcela (implantação) da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e da CCI, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

(viii) Taxas e Emolumentos

Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação, nos respectivos valores mencionados na Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

Exclusivamente em relação à taxa de registro da oferta CRI perante a CVM, esta será paga diretamente pela Cedente, com recursos próprios, ainda que o valor da referida taxa conste da Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

II Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora

Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas no Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma Taxa de Emissão dos CRI, a uma Taxa de Distribuição dos CRI e a uma Taxa de Administração ("Taxa de Emissão", "Taxa de Distribuição" e "Taxa de Administração", respectivamente)

A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão arcadas pela Cedente, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas em parcela única no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), respectivamente, devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI.

A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

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

A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração com os recursos recebidos no âmbito do referido evento de resgate (observado o disposto no Termo de Securitização), ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Cedente após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Securitizadora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniárias 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\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$ 15.000,00 (quinze 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, sendo certo que a contratação de qualquer prestador de serviços pela Securitizadora deverá ser previamente aprovada pelos Titulares dos CRI.

Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto acima.

O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, incluindo honorários dos assessores legais previamente aprovados pelos Titulares dos CRI contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário

Pela implantação dos CRI, será devida parcela única de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, que será paga como Despesa Inicial (nos termos do item (1), acima).

Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (e será paga como Despesa Inicial (nos termos do item (1), acima) e as demais a serem 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, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*".

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 presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise e eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das

Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGPM, 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*.

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

O Patrimônio Separado 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 Cedente, o Agente Fiduciário não deverá realizar tais despesas, salvo se os Titulares de CRI concordarem em antecipar tais custos.

As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas e aprovadas pelos Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou a Cedente. 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 Cedente, 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 n.º 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 Cedente 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.

O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender

créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nos itens acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado.

(iii) Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI

Serão devidas ao Escriturador dos CRI, parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Recorrentes”, acima.

A primeira parcela (implantação) será paga nos termos do item “Despesas Iniciais”, até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação, e as demais nos mesmos dias nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI.

O valor das parcelas será corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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

O Escriturador e Agente Liquidante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

(iv) Remuneração da Instituição Custodiante da(s) CCI

Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela (implantação) paga nos termos do item (iii) de “Despesas Iniciais” e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida a 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 esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

O valor das parcelas será corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

(v) Remuneração do Auditor Independente

Serão devidas ao auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Recorrentes”, acima.

A primeira parcela (implantação) será paga nos termos do item “Despesas Iniciais”, até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação, e as demais nos mesmos dias nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI.

O valor das parcelas acima será corrigido pela variação positiva do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria.

(vi) Demais Despesas Recorrentes

- (a) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora (exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado) que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível à Cedente, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (b) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora (e demais contas correntes de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado);
- (c) Averbações, tributos, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas e/ou Juntas Comerciais, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (d) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (e) Eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (f) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (g) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração e manutenção da Operação, incluindo: (1) remuneração dos prestadores de serviços; (2) despesas com sistema de processamento de dados; (3) despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (4) despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (5) despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (6) despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e

comissões de corretoras imobiliárias; e (7) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração e manutenção da Operação e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

- (h) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ;
- (i) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (j) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, Juntas Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas e/ou Juntas Comerciais, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (k) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (l) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (m) 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 Cedente.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- III Despesas Extraordinárias.** São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança, desde que mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. – SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Cedente e dos Garantidores. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI se a(s) despesa(s) a ressarcir somarem um total de até 1.000,00 (mil reais) por mês. Assim o ressarcimento aqui previsto será efetuado pela Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes

de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Cedente para arcar com essas despesas estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado caso tenham sido previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora convocará uma Assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem se concordam ou não com o pagamento de tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Cedente. Despesas Extraordinárias em valor superior ao montante mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais) serão reembolsadas pelo Patrimônio Separado e/ou pelos Titulares dos CRI, desde que tais despesas tenham sido previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Cedente

São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito.

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado

São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Cedente:

- (a) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aqueles referentes à sua transferência;
- (b) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (c) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (d) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (e) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (f) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Cedente, que não pagas por esta.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

Anexo

Declaração da Securitizadora

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única da sua 64ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, constitui e institui, neste ato, o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as CCI, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação, sobre os recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação, bem como sobre os rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) No âmbito distribuição pública dos CRI, informará que será admitida a distribuição parcial e, portanto, o cancelamento dos CRI não distribuídos, a critério da Securitizadora, sendo assegurado aos investidores, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou cancelar o investimento e não permanecer na Oferta;
- (iv) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

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

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

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Leverage Companhia Securitizadora

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), declara à **Leverage Companhia Securitizadora**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças; (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) os anúncios de início e de encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM.

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

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

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Anexo

Declaração da Distribuidora

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Distribuidora**” e “**Emissora**”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em Série Única, da 64ª emissão (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda.

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

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Leverage Companhia Securitizadora

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: RG n.º: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF n.º: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 64ª
Número das Séries: Única
Emissor: **Leverage Companhia Securitizadora**, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40
Quantidade: 40.000 CRI
Classe: n/a
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM n.º 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.

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

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Nome: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Cargo: Diretora
CPF n.º: 052.718.287-78
E-mail: lc@vortex.com.br

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS						{=}
03 Vias							
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda., firmado em 11 de dezembro de 2025, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente à série única da 64ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora abaixo identificada abaixo ("Termo de Securitização").							
EMISSIONA							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40.							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO CRI							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	11/12/2025	20/08/2040	64ª	Única	40.000	R\$ 1.000,00	R\$ 40.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização		Juros Remuneratórios					
Atualização Monetária		Forma de Pagamento			Juros Remuneratórios		
Não há.		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização			100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Lastró:		A totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.					
Forma:		Nominativa e Escritural.					
Agente Fiduciário:		Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
Data do Termo de Securitização:		11 de dezembro de 2025.					
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias.					
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Nome, ou Denominação Social:					CPF ou CNPJ:		
{=}					{=}		
Endereço:			N.º		Complemento:		
{=}			{=}		{=}		
Cidade:			UF:		País:		
{=}			{=}		{=}		
CRI SUBSCRITOS							
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI					Valor Total a ser Integralizado	
{=}	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}	
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO							
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização							
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES							
O Subscritor neste ato <u>declara</u> , para os devidos fins, que conhece, está de acordo com a Emissão.							
Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.							
O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI, salvo no caso de culpa ou dolo da Emissora e/ou ao Agente Fiduciário.							
O Subscritor, neste ato, <u>declara</u> ainda:							
(i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as CCI, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação, sobre quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação, bem como sobre os rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;							
(ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;							
(iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;							
(iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;							
(v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;							

(vi)	ter ciência de que a Emissão foi originada, estruturada e distribuída pela Emissora, que também foi contratada para realizar a securitização dos CRI no âmbito da Oferta;
(vii)	ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
(viii)	que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
(ix)	que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidor Profissional”, respectivamente);
(x)	ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
(xi)	ter ciência de que os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta: (a) somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta ou da conclusão das obras do Empreendimento, a ser atestada com o recebimento de cópia dos respectivos autos de conclusão de obra, o que ocorrer por último; e (b) e ficará vedada ao público em geral;
(xii)	estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
(xiii)	conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
(xiv)	ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
(xv)	possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
(xvi)	que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
(xvii)	que leu e está de acordo com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
(xviii)	que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
(xix)	que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
(xx)	ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultora financeira, jurídica ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
(xxi)	ter pleno conhecimento de que a participação da Securitizadora não implica, por parte da Securitizadora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Cedente, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
(xxii)	saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
(xxiii)	que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
(xxiv)	isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora, salvo no caso de culpa ou dolo da Emissora;
(xxv)	ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e a Cedente, e de que o a Emissora foi remunerada pela Cedente pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
(xxvi)	que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social;
(xxvii)	(a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora;
(xxviii)	a Oferta foi realizada em conformidade com a Resolução CVM n.º 160, estando sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais. Contudo a emissão será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), para compor a sua base de dados, e nos termos do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, em vigor;
(xxix)	que teve acesso ao Sumário de Securitização vinculado à Oferta, nos termos previstos no artigo 12 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” vinculadas ao “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, vigente a partir de 15 de julho de 2024; e
(xxx)	tem ciência de que a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” vinculadas ao “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, vigente a partir de 15 de julho de 2024.
As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste Boletim de Subscrição têm o significado previsto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.	
Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.	
São Paulo, {=} de {=} de {=}.	
{=}	
Subscritor	
Leverage Companhia Securitizadora	
Emissora	
Testemunha:	Testemunha:
Nome: {=}	Nome: {=}
CPF n.º: {=}	CPF n.º: {=}

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

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

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

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

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

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

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

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

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

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

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

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

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

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

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

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

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados

no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

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

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

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

Contribuição ao PIS e COFINS

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

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

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

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

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

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

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

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

Anexo

Fatores de Risco

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

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Cedente e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o Re pagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Cedente, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

Política Monetária

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Cedente não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Cedente

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

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de

recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

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

Administração e desempenho

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Operacional

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

Fatores de Risco Relacionados à Cedente

Capacidade da Cedente de honrar suas obrigações

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

Perda de pessoal importante

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

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelos Adquirentes. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado

nos Adquirentes, sendo que todos os fatores de risco a eles aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelos Adquirentes dos valores devidos no âmbito dos Contratos Lastro.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e o investimento nos CRI, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Crédito

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

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

Quórum de deliberação em Assembleia

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

Financeiros

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

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

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

Estrutural

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

Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação de recompra compulsória

Alguns dos eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado dos CRIs dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação

ocorra, a capacidade da Cedente em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

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

Ausência de Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Cedente, a emissão dos CRI não conta com quaisquer garantias para garantir eventuais inadimplementos por parte dos Adquirentes em relação ao pagamento dos Contratos Lastro. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado aos poderes da Cedente, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Cedente para celebrar os Documentos da Operação; e (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação. 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 referentes à Cedente podem não ter sido detectadas.

Desapropriação

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

Discussões Judiciais

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

Atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora:

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

Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio

Os CRI poderão ser integralizados e/ou adquiridos pelos Investidores com ágio, que será calculado com base na rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização originalmente previsto para os CRI. Caso seja realizada a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o valor recebido pelo Investidor pode não ser suficiente para reembolsar integralmente o valor investido, comprometendo a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Em tais casos, o Patrimônio Separado e a Emissora não possuirão outras fontes de recursos para atender aos interesses dos Investidores.

Risco de operacionalização da substituição da Securitizadora

Conforme descrito em maior detalhe na Cláusula “Substituição da Securitizadora” do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI podem deliberar pela substituição da Securitização. Uma vez implementada a referida condição, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito, e independentemente de qualquer deliberação adicional por parte da Emissora e/ou da Cedente. Ainda, nos termos do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário e nova securitizadora terão poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação da substituição automática da Securitizadora, sem qualquer necessidade de aprovação ou ratificação da Cedente, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI. A substituição da companhia securitizadora e a transmissão dos direitos e obrigações decorrentes do Patrimônio Separado requer a formalização e o aditamento de diversos contratos e outros documentos relacionados aos CRI, e a realização de medidas operacionais, tais como transferência de recursos financeiros do Patrimônio Separado à nova securitizadora, medidas perante registros públicos e a transferência de ativos e responsabilidades perante a CVM e a B3, entre outros. Eventuais entraves verificados nesse processo, inclusive em decorrência de ações ou omissões das partes envolvidas, ou de fatos supervenientes, podem acarretar atrasos imprevistos que, em um cenário extremo, poderiam se prolongar no tempo, com a permanência da Emissora na administração do Patrimônio Separado.

Demais riscos

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

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securizadora, e suas controladas e coligadas:

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	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 Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	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, Fiança, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	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 Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	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 Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0W7	3000000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1H6	28375000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	30000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	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 Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	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 Creditórios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W5	20440000	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 Creditórios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2M4	33000000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	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 Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	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 Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	BRLSECCRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	11600000	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3113175	BRLSECCRI3H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	17250000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	30000000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	BRLSECCRI3M2	70000000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	50000000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	50000000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	100000000	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 Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	200000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	200000000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	200000000	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			300000000	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 Creditórios, Fundo



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BGFGW-8BKNC-CUYY5-C2984

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

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

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

Wesley Matos Uchoa (CPF ***.274.108-**)

Juliana Maria de Medeiros (CPF ***.893.308-**)

Lilian Palacios (CPF ***.718.287-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/BGFGW-8BKNC-CUYY5-C2984>

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

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