



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA  
SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Companhia Securitizadora*  
CNPJ nº 48.415.978/0001-40

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

04 de dezembro de 2025





## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

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

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"):

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 21 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 62ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Rottas Construtora E Incorporadora Ltda.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros



contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Ações Alienadas Fiduciariamente":

Significa a totalidade de ações de emissão das SPE Rottas 8, SPE Hasa, SPE RT 20, SPE R24, SPE Rottas 28, SPE Rottas 30 e SPE RT 47, de titularidade a Devedora, emitidas e a serem emitidas seja qual for o motivo ou origem;

"Agente de Liquidação":

O **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, instituição responsável pelas liquidações financeiras: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

"Agente de Monitoramento":

A **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/000146;

"Agente Fiduciário":

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"Alienação Fiduciária de Ações":

Significa a alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, no termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, sendo certo que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída com condição suspensiva com relação à SPE Hasa, consistente do Termo de Liberação de Garantia da garantia descrita na CCB nº 010129, relacionada à SPE Hasa 5, emitida em favor de INCO SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A. (CNPJ: 35.340.796/000106) em 31 de março de 2023;

"Alienação Fiduciária de Quotas":

Significa a alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, no termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária de Quotas será constituída com condição suspensiva com relação à SPE Rottas 9, consistente na contratação de financiamento com a Caixa Econômica Federal para o desenvolvimento do empreendimento "Maritacas";

Esse documento foi assinado por LUISA ALEXANDRE NETO. Para validar o documento acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>





"Amortização Extraordinária Compulsória":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;

"ANBIMA":

**ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62

"Anúncio de Encerramento":

Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgada nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início":

Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

A **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680 conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. 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 de Investidores dos CRI;

"B3"

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São



Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48 Centro, CEP 01010-901;

- "Boletins de Subscrição":** Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;
- "CCI":** A(s) cédula(s) de crédito imobiliário integral(is), sem garantia real, sob a forma escritural, emitida(s) pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
- "Cessão Fiduciária":** Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária de Quotas será constituída com condição suspensiva com relação à SPE Rottas 9 e à SPE Hasa, consistente na contratação de financiamento com a Caixa Econômica Federal para desenvolvimento do empreendimento "Maritacas";
- "CETIP21":** O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- "CNPJ":** Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
- "CPF":** Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
- "Código ANBIMA":** Significa o Código de Ofertas Públicas ANBIMA;
- "Código Civil":** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
- "Código de Processo Civil":** Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
- "Código Tributário Nacional":** Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;
- "Compromisso(s) de Investimento":** Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da



Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição e integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;

“Condições Precedentes Liberação”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a liberação de recursos da respectiva Integralização à Devedora:

- a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação (exceto pelo Anúncio de Encerramento);
- b) Protocolo na Junta Comercial competente das Aprovações Societárias, que foram necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- c) Protocolo do Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- d) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- e) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quota perante o RTD Competente;
- f) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o RTD Competente;
- g) Protocolo da alteração do contrato social das SPEs conforme aplicável, na Junta Comercial competente com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas;
- h) Protocolo de averbação da Alienação Fiduciária das Ações no Livro de Registro de Ações das SPEs, conforme aplicável, com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Ações;



- i) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios a Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- j) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- k) A emissão, subscrição e integralização dos CRI;
- l) Registro do Termo de Securitização perante a B3;
- m) Registro automático da Oferta junto à CVM; e
- n) A apresentação da declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão.

"Conta Centralizadora":

A conta corrente nº 98474-5, agência 0393 do Banco Itaú (341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;



"Conta de Liquidação":

A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 310), de nº 21369-9, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

"Conta de Livre Movimentação":

A conta corrente nº 000577094093-6, agência 04267, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;

"Contas Arrecadoras":

Significam as contas indicadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização;

"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, nº 1.737, CEP 03.172-010 inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558 contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE Rottas 8, a SPE Hasa, a SPE RT 20, a SPE R24, a SPE Rottas 28, a SPE Rottas 30 e a SPE RT 47, na qualidade de intervenientes anuentes;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE Rottas I, a SPE Rottas 7, a SPE Safira, a SPE Rottas 9 a SPE RT17, a SPE RT19, a SPE Rottas 26, a SPE Rottas 37 e a SPE Rottas Campobello, na qualidade de intervenientes anuentes;

"Contrato de Cessão Fiduciária":

O "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre as SPEs, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de





de interveniente anuente;

**“Contrato de Monitoramento”:** Significa o *Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária*, celebrado nesta data entre a Devedora e o Agente de Monitoramento, com a interveniência da Securitizadora;

**“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:** Significa: (i) os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes da formalização de instrumentos de confissão de dívida tendo por objeto saldo em aberto devido pelos adquirentes de unidades de empreendimentos desenvolvidos pelas SPEs mesmo após as SPEs concederem a quitação (“Termos de Confissão de Dívida” e “Direitos Creditórios Vendas” respectivamente); e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos mantidos e depositados nas Contas Arrecadoras independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (“Direito Creditórios Contas Arrecadoras”);

**“Créditos Imobiliários”:** São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

**“CRI”:** Os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização;

**“CRI em Circulação”**, para fins de quórum: Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, bem como os de titularidade de



sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

- “Cronograma Indicativo”: O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;
- “CMN”: O Conselho Monetário Nacional;
- “CVM”: A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
- “Data de Integralização”: Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em eventual Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
- “Data de Emissão”: Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i);
- “Data de Pagamento” ou “Data de Aniversário”: Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- “Data de Vencimento Final”: Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (l);
- “Data de Verificação”: Mensalmente, no (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último;
- “Destinação dos Recursos”: A destinação, pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão



daqueles descritos nas Cláusulas 4.3 e 4.3.1 abaixo, integral e exclusivamente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;

“Devedora”:

**ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, 12º andar sala 02, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 11.863.002/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEPAR sob o NIRE 41.2.0673808-4;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;

“Distribuidora”:

A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da RCVM 160;

“Documento de Aceitação”:

Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensado para os Investidores Profissionais;

“Documentos da Operação”:

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vi) o Contrato de Monitoramento; (vii) este Termo de Securitização; (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;



- "Emissão": Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;
- "Empreendimentos Alvo": Significa os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo V a este Termo;
- "Encargos Moratórios": Significa, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, os valores equivalentes a **(i)** multa convencional, irredutível de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); **(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; e **(iii)** despesas eventualmente incorridas com cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais.
- A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
- "Escritura de Emissão de CCI": O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;
- "Escriturador": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificado, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;
- "Fiadores": Significa, quando denominados em conjunto, (i) **MARIO AUGUSTO ROMERO STRESSER**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de separação total de bens, com endereço na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Geraldo Lipka nº 173, ap. 2101, bairro Mossungue, CEP 81200-590, portador



do RG nº 6126866-9 SESP/PR, inscrito no CPF sob o nº 035.019.119-04 ("Mario Augusto"); e (ii) **PAULO RAFAEL CÂMARA FOLADOR**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob regime de comunhão parcial de bens com Marcia Moraes Benazzar Folador, com endereço na cidade de Curitiba, estado do Paraná na Rua Luiz Tramontin, nº 1.345, Res. 05, bairro Campo Comprido, CEP 81230-161, portador do RG nº 5883514 SESP/PR, inscrito no CPF sob o nº 008.212.149-42 ("Paulo Rafael");

"Fiança":

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

"Fundo de Despesas":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

"Fundo de Reserva":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

"Garantias":

Significa, quando denominados em conjunto, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

"Garantidores":

Significa, quando denominados em conjunto, os Fiadores e as SPEs;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado":

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado da



#### Notas Comerciais:

- (a) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável não sanado no prazo especificamente estabelecido nos Documentos da Operação, ou, na ausência de prazo específico, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo descumprimento;
- (b) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável não sanado no prazo especificamente estabelecido nos Documentos da Operação, ou, na ausência de prazo específico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo descumprimento;
- (c) descumprimento da Razão Mínima de Garantia não sanado mediante a Amortização Extraordinária Compulsória, por mais de dois meses consecutivos, nos termos previstos no Termo de Emissão;
- (d) declaração de insolvência civil ou o falecimento de um dos Garantidores que sejam pessoa física;
- (e) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1. acima;
- (f) questionamento da existência, validade, eficácia e/ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão das Garantias e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, judicial ou extrajudicialmente, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor e/ou qualquer de suas controladoras, controladas, coligadas e/ou Afiliadas;
- (g) se ocorrer cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou qualquer Garantidor, de seus direitos e/ou obrigações decorrentes do Termo de Emissão e/ou do



demais Documentos da Operação, exceto no caso de prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;

(i) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(j) proferimento de decisão declarando a inexistência, invalidade, ineficácia e/ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias e/ou do Termo de Emissão, no âmbito de processo judicial instaurado por iniciativa de terceiro, exceto se obtida a suspensão dos efeitos da referida decisão no prazo processual aplicável;

(k) se sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus ou gravames, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(l) se a Devedora e/ou qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica **(a)** tiver requerida ou decretada sua falência, desde que em caso de requerimento por terceiros, os eventos não sejam elididos no prazo legal; **(b)** propuser plano de recuperação extrajudicial ou a qualquer outro credor ou classe de credores independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(c)** ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(d)** estiver sujeita a qualquer forma de concurso de credores, desde que, em caso de requerimento por terceiros, os eventos não sejam elididos no prazo legal; e/ou **(e)** estiver sujeita a qualquer dos eventos descritos nos itens anteriores, com efeitos similares, no Brasil e/ou no exterior, desde que, em caso de requerimento por terceiros, os eventos não sejam elididos no prazo legal;



(m) se a Devedora e/ou qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica **(a)** propuser plano de recuperação extrajudicial ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em lei específica, a qualquer credor ou classe de credores independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(b)** ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(n) fusão, cisão, incorporação de sociedade, de ativos ou de ações, ou qualquer outra operação societária envolvendo Devedora e/ou qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica exceto se tiver sido obtida a anuência prévia dos Titulares do CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(o) caso quaisquer das declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor prestadas em quaisquer dos Documentos da Operação revelarem-se falsas, enganosas, inconsistentes incorretas e/ou insuficientes, de modo que afetem adversamente a sua capacidade de cumprir com as suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(p) redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica, exceto no caso de redução de capital social para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(q) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de quaisquer pagamentos de tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre quaisquer dos Imóveis cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se a exigibilidade dos referidos créditos estiver suspensa nos termos do artigo 15 do Código Tributário Nacional;

(r) se houver inadimplemento de qualquer decisão judicial administrativa e/ou de qualquer decisão arbitral, contra Devedora e/ou qualquer Garantidor, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, WESLEY MATOS TUCHO, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>





milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal;

(s) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos firmados com terceiros, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos, exceto se tal inadimplemento estiver sendo discutido judicialmente e tenha sido obtida a suspensão da sua exigibilidade em decorrência de garantia aceita pelo juiz competente;

(t) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido validamente comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram) devidamente cancelado(s) ou suspenso(s);

(u) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de quaisquer pagamentos de quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre quaisquer dos imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Alvo, em valor agregado que exceda o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da respectiva notificação de inadimplemento;

(v) houver alteração do objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica de forma a alterar suas atuais atividades principais, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI restando claro que a inclusão de novas atividades secundárias que não tenham impacto negativo sobre esta Emissão, conforme aplicável, não implicará a configuração desta Hipótese de Vencimento Antecipado;





(w) interrupção das atividades da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica por um período superior a 10 (dez) Dias Úteis por revogação, suspensão ou extinção das renovações das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças inclusive as ambientais, que possam causar um Impacto Adverso Relevante na capacidade da Devedora e/ou de qualquer Garantidor de cumprir as obrigações nos termos dos Documentos da Operação. Para fins do presente Contrato, “Impacto Adverso Relevante” significa (a) mudanças materiais adversas que comprovadamente afetem as condições financeiras, reputacionais, operacionais e patrimoniais da Devedora; (b) qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) que efetivamente afetem a continuidade da Operação de Securitização; ou (c) quaisquer outros fatos que, direta ou indiretamente, efetivamente afetem a execução da Operação de Securitização;

(x) não cumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício (“Representantes”), das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA) de dezembro de 1993 conforme aplicável (em conjunto, as “Lei Anticorrupção”), bem como a Lei nº 8.742, de 7 dezembro de 1993;



(y) não cumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga de escravo ("Legislação Socioambiental");

(z) caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica conste no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

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

(bb) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(cc) não observância, pela Devedora, do índice financeiro ser calculado pela Securitizadora, anualmente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora sendo certo que a primeira apuração do índice financeiro em questão será realizada com base nas informações contábeis consolidadas revisadas relativas ao período encerrado em 2025 a razão entre as contas de Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido



da Devedora deverá ser, a todo momento, inferior a 0,50 (cinco centésimos) (“Índice Financeiro 1”);

(dd) não observância, pela Devedora, do índice financeiro a ser calculado pela Securitizadora, anualmente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, sendo certo que a primeira apuração do índice financeiro em questão será realizada com base nas informações contábeis consolidadas revisadas relativas ao período encerrado em 2025, a razão entre as contas de Dívida Líquida e o EBITDA da Devedora deverá ser, a todo momento, inferior a 2 (dois inteiros) (“Índice Financeiro 2” e, quando em conjunto com o Índice Financeiro 1, “Índices Financeiros”).

“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
“ <u>Instrumento de Dívida</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Rottas Construtora Incorporadora Ltda.</i> ” celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiaidores, na qualidade de fiaidores, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;
“ <u>Integralização</u> ”:	Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
“ <u>Investidores</u> ”:	Os detentores dos CRI;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação



de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S/A, Banco BTG Pactual S.A. XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Bradesco S.A., ou empresas de seus grupos econômicos, tais como: (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN; (iii) fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (v) operações compromissadas com liquidez diária, observada regulamentação aplicável ;

- "IPCA/IBGE": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "JUCEPAR": Junta Comercial do Estado do Paraná;
- "JUCESC": Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
- "JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- "Juros Remuneratórios": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
- "Lei nº 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada que dispõe sobre as sociedades por ações;
- "Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
- "Leis Anticorrupção": Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de maio de 2010, o Decreto nº 7.093, de 25 de maio de 2007, o Decreto nº 6.317, de 27 de maio de 2006, o Decreto nº 5.912, de 12 de maio de 2006, o Decreto nº 5.625, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 5.474, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 5.209, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 4.882, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 4.746, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 4.542, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 4.302, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 4.158, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 3.914, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 3.770, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 3.526, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 3.382, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 3.138, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 2.994, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 2.750, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 2.606, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 2.462, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 2.218, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 2.074, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 1.830, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 1.686, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 1.442, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 1.298, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 1.154, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 910, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 766, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 622, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 478, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 334, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 190, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 46, de 27 de maio de 2005, o Decreto nº 1, de 27 de maio de 2005, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALEMIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NEVES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validade/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>





de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);

- "MDA":** MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
- "Mês de Apuração"** O mês da Data de Apuração;
- "Mês de Competência"** O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração;
- "Montante Mínimo":** O montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com distribuição parcial dos CRI;
- "MP 2.200-2":** Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;
- "Notas Comerciais":** Significa as 30.000 (trinta mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias reais fidejussória, para colocação privada, emitidas em série única, da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nos termos das condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas as Notas Comerciais em montante proporcional;
- "Obrigações Garantidas":** Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Instrumento de Dívida e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos



comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

"Oferta" ou "Oferta Pública": Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Ordem de Pagamentos": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização;

"Patrimônio Separado": O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da



Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

**“Prazo de Colocação”:**

A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

**“Preço de Integralização”:**

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devido desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

**“Prêmio de Amortização”:**

Significa o prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) multiplicado pelo prazo remanescente (base 360 dias) dos CRI em anos, a ser pago na hipótese prevista na Cláusula 6.3.4 deste Termo;

**“Quotas Alienadas Fiduciariamente”:**

Significa a totalidade de quotas de emissão das SPE Rottas 1, SPE Rottas 7, SPE Safira, SPE Rottas 9, SPE RT17, SPE RT19, SPE Rottas 26, SPE Rottas 37 e SPE Rottas Campobello, de titularidade da Devedora, emitidas e a serem emitidas, seja qual for o motivo ou origem

**“Regime Fiduciário”:**

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;

**“Relatório de Monitoramento”:**

Trata-se do relatório que será disponibilizado pelo Agente de Monitoramento até o 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário relatório contendo as informações que atestem a verificação do

Esse documento foi assinado por WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARRA DE MEDEIROS e HENRIQUE CUISALEXANDRE NETO. Para validar o documento acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>



Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Termos de Confissão de Dívida;

- “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA”: As “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”, de 24 de março de 2025;
- “Resgate Antecipado”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;
- “Resolução CMN nº 5.118”: Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis de agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;
- “Resolução CVM nº 17”: Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
- “Resolução CVM nº 30”: Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;
- “Resolução CVM nº 60”: Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direito creditórios registradas na CVM;
- “Resolução CVM nº 81”: Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
- “Resolução CVM nº 160”: A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
- “Resolução CVM nº 194”: A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;



"Securitizadora" ou  
"Emissora":

A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;

"Sobretaxa":

Significa 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano;

"SPEs":

Significa, quando mencionados em conjunto, **ROTTAS 1 CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Santa Catarina, na cidade de Joinville, na Rua Hilda Rech, 464, CEP 89.237-285 inscrita no CNPJ sob o nº 35.797.142/0001-06 ("SPE Rottas I"), **ROTTAS 7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetta, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 36.568.975/0001-68 ("SPE Rottas 7"), **RESIDENCIAL SAFIRA SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetta, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 23.757.181/0001-09 ("SPE Safira"), **ROTTAS 9 CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetta, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 36.469.888/0001-53 ("SPE Rottas 9"), **RT17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetta, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 39.383.295/0001-68 ("SPE RT17"), **RT19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetta, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 39.383.357/0001-31 ("SPE RT19"), **ROTTAS 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetta, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 43.221.875/0001-26 ("SPE Rottas 26"), **ROTTAS 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade



empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 45.107.162/0001-61 ("SPE Rottas 37"), **ROTTAS CAMPOBELLO GOLD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, 12º andar, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 47.756.807/0001-12 ("SPE Rottas Campobello"), **ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 36.469.698/0001-36 ("SPE Rottas 8"), **HASA 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Joinville, na Rua Max Colin, 2.110, sala 01, América, CEP 89204-635, inscrita no CNPJ sob o nº 33.432.298/0001-68 ("SPE Hasa"), **RT20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 39.454.782/0001-74 ("SPE RT 20"), **R24 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 40.099.077/0001-85 ("SPE R24"), **ROTTAS 28 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 43.222.673/0001-07 ("SPE Rottas 28"), **ROTTAS 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 43.223.093/0001-26 ("SPE Rottas 30"), e **RT 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 55.522.310/0001-68 ("SPE RT 47");

"SPEs Destinação":

Significa as sociedades indicadas no Anexo VI a este Termo;



“ <u>SRE</u> ”:	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ” expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> );
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”:	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o montante de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Juros;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o montante correspondente, no mínimo, R\$ 60.000,00 (sessenta mil), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o montante correspondente, no mínimo, 3 (três) parcelas mensais de Juros Remuneratórios e Amortização Programada, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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



acréscimo aos valores a serem pagos.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1. Aprovação societária da Emissora:** A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6 por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis de Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à oferta pública com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

**2.2. Objeto:** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

**2.3. Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, de sua titularidade, com valor total equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

**2.3.1. Regime Fiduciário.** O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

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



- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundirá com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observado os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

**2.6. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.7. Emissão da(s) CCI:** Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido cada CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. 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.

**2.7.1.** Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, 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.

**2.7.2. Registro da(s) CCI:** Cada CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.

**2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuado por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Cont Centralizadora, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

- (a) **Emissão:** 62ª;
- (b) **Série:** Única;
- (c) **Quantidade de CRI:** 30.000 (trinta mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observada possibilidade de colocação parcial da Oferta;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;





- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente;
- (g) **Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, base 250 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Sexta deste Termo;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 04 de dezembro de 2025;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (n) **Prazo de vencimento dos CRI:** 1.114 (mil e cento e quatorze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de dezembro de 2028;
- (o) **Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;
- (p) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (q) **Carência:** conforme indicado no Anexo II a este Termo;



**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização; e

**(v) Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, os valores equivalentes a **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA; e **(iii)** despesa eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas não se limita, honorários advocatícios contratuais;

**(w) Forma:** nominativa e escritural;

**(x) Classificação de Risco:** não há;

**(y) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**Categoria.** Os CRI são da categoria "residencial", tendo em vista a categoria do(s) Empreendimento(s) Alvo, em linha com o disposto nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

**Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

**Tipo de Segmento.** Os Empreendimentos Alvo enquadram-se nos segmentos



“apartamentos ou casas”, conforme descrito nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

**Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando portanto, na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativo de dívida”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

**(z) Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”:** Não;

**(aa) Local de Pagamento:** Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e

**(bb) Código ISIN:** BRLSECCRI3V3.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

**3.3.1.** A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

**3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI:** Nos termos do artigo 59, inciso “II”, da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores da Distribuidora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Meio de Divulgação”).

**3.4.1.** O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.





**3.4.2.** Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**3.5. Plano de Distribuição:** A Oferta será conduzida pela Securitizadora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição") não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores dos CRI acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores.

**3.5.1.** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores dos CRI seja equitativo.

**3.5.2.** A Securitizadora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

**3.5.3.** A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

**3.5.4.** Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

**3.6. Aceitação da Oferta.** Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização do Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, a formalização será dispensada.

**3.7. Plataforma de Distribuição.** A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

**3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do



disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

**3.9. Encerramento da Distribuição dos CRI:** O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, 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 previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

**3.10. Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser arquivados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo.

**3.10.1.** Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora declara que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.10.2.** Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

**3.10.3.** No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de



manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

**3.10.4.** Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

**3.10.5.** Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

**3.10.6.** Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada pela Distribuidora em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

**3.10.7.** Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

**3.11. Fundo de Liquidez.** Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

**3.12. Público-Alvo.** Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

**3.12.1.** O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.



**3.13. Formador de Mercado:** Não foi contratado formador de mercado.

**3.14. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.** A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

**3.14.1.** Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Distribuidora deverá se acautelar e se certificar no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação neste já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

**3.14.2.** Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Distribuidora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

**3.14.3.** Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Distribuidora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



**3.15. Declarações:** Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI**

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es).

**4.1.1.** Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (a) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora, do Cedente e dos Devedores;
- (c) optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora, ao Cedente e aos Devedores, conforme o caso aplicável, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização;
- (d) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 60, conforme elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e
- (e) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

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

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

**4.1.2** Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Distribuidora, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade





dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários conforme verificado pela Distribuidora, sendo certo que eventual aplicação do ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

**4.1. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**4.2. Valor Total da Emissão das Notas Comerciais:** O valor a ser integralizado pela subscrição da totalidade das Notas Comerciais, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida, corresponderá ao Valor Total da Emissão.

**4.3. Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso:** A liberação do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme caso, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

- (i) o valor equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas;
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Juros; e
- (iv) o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

**4.3.1.** O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedido Fiduciariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 10 (dez) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TELETRANSFERÊNCIA (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas



então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

**4.4. Primeira Liberação à Devedora do Valor da Emissão.** Os recursos objeto de cada uma das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.3. acima, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX) para a Conta de Livre Movimentação no mesmo dia da respectiva Integralização, caso seja realizada até as 12h00 (doze horas), ou no Dia Útil imediatamente subsequente à data da respectiva Integralização, se realizada após as 12h00 (doze horas) (inclusive), desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Liberação

## CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

**5.1. Destinação dos recursos:** A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com o Cronograma Indicativo.

**5.1.1.** Caso os recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais sejam destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes aos Empreendimentos Alvo pelas SPEs Destinação, então deverão ser transferidos a estas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das SPEs Destinação; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPEs Destinação; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

**5.1.2** Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula Quinta, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado até junho de 2026.

**5.1.3.** Para fins deste instrumento, entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".pdf", e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.



**5.1.4** No caso da Cláusula 5.1.3 acima, serão considerados "Documentos de Destinação", também, cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora às SPEs Destinação que comprovem o aumento de capital das SPEs Destinação, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPEs Destinação e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos das transferências dos recursos e atos demonstrativos contábeis.

**5.2.** O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário evitará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 5.1 acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, valores de transporte, entre outros.

**5.3.** O Anexo VI descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

**5.4.** A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

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

**5.6.** O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Empreendimentos Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância Cronograma Indicativo





deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

**5.8.** Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

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

**5.10.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

**5.11.** Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

**5.12.** A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.





**5.13.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**5.14.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.

**5.15.** A Devedora declarou no Instrumento de Dívida que o(s) Empreendimento(s) Alvo não foi(ram) objeto de destinação de recursos no âmbito de emissões de certificados de recebíveis imobiliários anteriores.

## **CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO**

**6.1** Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta Centralizadora, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

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

**6.3** Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, calculados de forma exponencial cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, , desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

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

onde:



J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\mathbf{FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread}$$

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

$$\mathbf{FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)}$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\mathbf{FatorSpread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}}$$





onde:

*Sobretaxa* = 3,60000 (três inteiros e seis mil décimos de milésimos);

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a Data de Pagamento (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1+TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1+TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para a aplicação de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI divulgada com (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo.

**6.3.1** Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

- (a) Será utilizada, para apuração de " $TDI_k$ " em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;
- (b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial





a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade do, e consequente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**6.3.3** Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

**6.4.** Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da



Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme caso, será amortizado conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo (“Amortização Programada”):

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = conforme definido acima; e

$T_{ai}$  = Taxa da  $i$ -ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II deste Termo.

**6.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**6.6. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindo dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

**6.8. Direito de Recebimento:** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**7.1 Amortização Extraordinária Compulsória.** A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses (“Amortização Extraordinária Compulsória”):



- (i) caso, nos termos da Cláusula 8.3.1 abaixo, por 3 (três) Datas de Verificação consecutivas, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá realizar aporte na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis, com vistas a realizar a Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, na dimensão necessária para que a Razão Mínima de Garantia seja restabelecida; e/ou
- (ii) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir da Data de Emissão (inclusive), realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, mediante o pagamento parcial do Valor Nominal Unitário, com incidência do Prêmio de Amortização (sendo apenas este item (ii) denominado "Amortização Antecipada Facultativa").

**7.1.1** Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

**7.1.2** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

**7.1.3** A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

**7.1.4** Amortização Antecipada Compulsória deverá ocorrer:

(a) no caso do item (i) da Cláusula 7.1 acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cientificando-a do descumprimento da Razão Mínima de Garantia; e

(b) no caso do item (ii) acima, na data informada nos termos da Cláusula 7.1.2 acima.

**7.1.4.1** Da comunicação de que trata a alínea (a) acima deverão constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória, e de seu respectivo pagamento à Securitizadora; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Antecipada





Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão Mínima de Garantia em questão, conforme aplicável; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória.

**7.1.5** A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**7.1.6** A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

**7.2** Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

- (i) de ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado;
- (ii) caso, nos termos da Cláusula 6.3.1, (d) acima, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificou a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro; e/ou
- (iii) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir da Data de Emissão (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, com a incidência do Prêmio de Amortização (sendo apenas este item (iii) denominado "Resgate Antecipado Facultativo").

**7.1.7** Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

**7.1.8** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.





**7.1.9** O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

**7.2.4** Na ocorrência do Resgate Antecipado Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

**7.2.5** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**7.2.6** Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

**7.2.7** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**7.3. Comunicação:** A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores do CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

## CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

**8.1.** Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

**8.1.1.** Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida.

**8.1.2.** Alienação Fiduciária de Ações: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Devedora constituiu, parcialmente sob Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária de Ações sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas,.

**8.1.2.1.** Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída com condição suspensiva com relação à SPE Hasa, consistente no recebimento do Termo de Liberação de Garantia da garantia descrita na CCB nº 010129 relacionada à SPE Hasa 5, emitida em favor de INCO SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A. (CNPJ: 35.340.796/0001-06) em 31 de março de 2023 (“Condição Suspensiva de Ações”).



**8.1.3. Alienação Fiduciária de Quotas.** Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora constituiu, parcialmente sob Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

**8.1.3.1. Condição Suspensiva.** Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária de Quotas será constituída com condição suspensiva com relação à SPE Rottas 9, consistente na contratação de financiamento com a Caixa Econômica Federal para desenvolvimento do empreendimento "Maritacas" ("Condição Suspensiva Quotas").

**8.1.4. Cessão Fiduciária.** Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as SPEs constituíram parcialmente sob Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

**8.1.4.1. Condição Suspensiva.** Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária será constituída com condição suspensiva com relação à SPE Rottas 9, consistente na contratação de financiamento com a Caixa Econômica Federal para desenvolvimento do empreendimento "Maritacas", bem como com relação à SPE Hasa 5, consistente no recebimento do Termo de Liberação de Garantia da garantia descrita na CCB nº 010129, relacionada à SPE Hasa 5, emitida em favor de INCO SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A. (CNPJ: 35.340.796/000106) em 31 de março de 2023 ("Condição Suspensiva Cessão").

**8.1.4.2.** Fica, desde já, certo e ajustado que, todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser direcionados às Contas Arrecadoras.

**8.1.4.3.** No âmbito da Operação de Securitização, foi contratado o Agente de Monitoramento para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o que abrange disponibilização periódica do Relatório de Monitoramento à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme mais bem descrito no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Monitoramento.

**8.1.5. Fundo de Reserva:** A Devedora ficará obrigada a constituir, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.3 acima, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento ("Fundo de Reserva").

**8.1.5.1.** A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.







tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

**8.1.6.7.** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar 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.

**8.1.6.8.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

## **8.2.** Disposições Comuns às Garantias.

**8.2.1.** Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável, vigendo até integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**8.2.2.** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**8.2.3.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

**8.2.4.** Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição



qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

**8.2.5.** A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

**8.2.6.** Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

**8.2.7.** A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora, sendo certo que sempre deverão ser cotados 3 prestadores de serviço, e, dentre eles, deverá ser contratado o que apresentar valor inferior. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

**8.3.** Razão Mínima de Garantia. A partir da data da Primeira Integralização dos CRI, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, na Data de Verificação, a Securitizadora deverá apurar, com base no Relatório de Monitoramento disponibilizado, a razão mínima de garantia, que deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Razão Mínima de Garantia"):

$$\frac{\text{Créditos Cedidos} \\ \text{Fiduciariamente}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 150\%$$

onde,





- (a) "Créditos Cedidos Fiduciariamente": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário ("Data Base"), o saldo devedor dos Termos de Confissão de Dívida, trazido a valor presente pela taxa do CRI com base no último CDI divulgado, que tenham, no máximo, parcela em aberto por até 90 (noventa) dias, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no Relatório de Monitoramento emitido no mês em referência;
- (b) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor atualizado dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no Data Base.

**8.3.1** Caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente será retido nas Contas Vinculadas até a 2ª (segunda) Data de Verificação que ocorrer após o descumprimento, para que a Devedora possa formalizar novas garantias, caso aprovado pelos Investidores dos CRI. Caso a Razão Mínima de Garantia ainda esteja descumprida na 2ª (segunda) Data de Verificação contada do primeiro descumprimento, a Devedora deverá proceder com aporte de recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante suficiente para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.1 (i) acima.

## **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

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

**9.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.



**9.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios do CRI.

**9.5.1.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 30 de setembro de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

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

**9.5.3.** Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e a uma taxa de administração ("Taxa de Emissão" e "Taxa de Administração", respectivamente).

**9.5.4.** A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$ 28.137,31 (vinte e oito mil, cento e trinta e sete reais e trinta e um centavos) devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

**9.5.5.** A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 4.325,55 (quatro mil, trezentos e vinte e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) 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.

**9.5.6.** A Emissora 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 Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar 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.

**9.5.7.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora 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, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Cedente após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora 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.

**9.5.8.** 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 Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**9.5.9.** Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Cedente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleia Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão dos Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; 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.

**9.5.10.** O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

**9.6. Declarações da Emissora:** Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação à(s) CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

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

**9.7.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

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



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

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

**9.11.** Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: -I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou -II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.12. Gestão de Recursos da Conta Centralizadora:** Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora.

**9.12.1.** A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

**9.12.2.** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se cientemente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.





## CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**10.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://leveragesec.com.br/>) e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

**10.2. Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

**10.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

**10.3.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso a



Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, o serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunidade dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiv)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**10.4. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pelo



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

**10.5.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**10.6.** A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f) os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação





encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (h) concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** declara de 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;
- (j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;
- (l) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha sido firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída;



- (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (o) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
  - (p) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, 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;
  - (q) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
  - (r) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
  - (s) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
  - (t) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
  - (u) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
  - (v) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
  - (w) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaram o bloqueio junto à B3.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTRADORES DE SERVIÇOS**



## SERVIÇO

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

**11.2. Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo IX;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1)



vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

**(i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

**(j)** não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;

**(k)** cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

**(l)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

**(m)** cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros



tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

**(n)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

**(o)** assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

**(p)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

**(q)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos cartórios competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

**11.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado principalmente:

**(a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;

**(b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

**(c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência



exequibilidade;

- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Nona acima;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário



auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

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

**(p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

**(r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

**(s)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

**(u)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorrido durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

**(v)** verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais para os Empreendimentos Alvo, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação dos recursos; e

**(w)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.



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

**11.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

- a. uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**11.4.1.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação de cancelamento da operação.

**11.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) 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 a 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, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) das Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

**11.4.3.** Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer





pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, 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 com sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

**11.4.8.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.4.9.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do 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 garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

**11.5.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

**11.6. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**11.7. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:





- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 11.5 e/ou 11.6 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.9. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**11.10. Substituto Provisório:** A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**11.11. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**11.12. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**11.13. Presunção de Veracidade:** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentada.





da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**11.14.** O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentada ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**12.1. Liquidação do Patrimônio Separado – Insolvência da Securitizadora:** Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, conforme previsto no artigo 31 da Lei 14.430; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

**12.2. Convocação da Assembleia Especial:** Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**12.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Especial de



Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**12.3.1.** Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**12.3.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI em 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 Emissora decorrente dos CRI.

**12.3.3.** Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

**12.3.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.4.** Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;





(c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

**12.4.2.** Liquidação do Patrimônio Separado – Demais hipóteses: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(a) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(b) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação de mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

**12.4.3.** Os prazos e quóruns para a Assembleia Geral prevista na Cláusula 12.4.2 acima será o previsto na Cláusula Décima Terceira abaixo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI**

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

**13.1.1.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:



- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3 abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso, conforme o caso e previsto neste Termo de Securitização.

**13.1.2.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos investidores.

**13.2. Convocação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pelo (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**13.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

**13.3.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais 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://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 24 da Lei nº 14.430.

**13.3.2.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma



nova e única publicação de segunda convocação.

**13.3.3.** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail) cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**13.3.4.** No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (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 Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou 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 Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**13.3.5.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**13.3.6.** 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.

**13.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição



sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

**13.4.2. Legislação Aplicável:** As Assembleias Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**13.5. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira e em segunda convocação.

**13.6. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**13.6.1.** Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

**13.6.2.** Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de





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

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

**13.6.4.** Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará permissão de voto.

**13.6.5.** Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**13.7.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação, observadas as regras relacionadas ao computo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

**13.8.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

**13.9.** Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão





convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

**13.11. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 12.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

**13.13. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.





**13.15.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) 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 pelo 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 ou 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 Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares 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.** Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**14.1.** Despesas da Emissão: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo mas não se limitando às identificadas no Anexo VII a este Termo de Securitização, são de responsabilidade da Devedora, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;
  - (ii) as despesas recorrentes da Operação de Securitização, serão pagas diretamente pelo Fundo de Despesas ou recursos da cessão fiduciária, e, na insuficiência de recursos destes, pela Devedora, com recursos próprios ("Despesas Recorrentes");
  - (iii) as despesas extraordinárias da Operação de Securitização, serão pagas diretamente pelo Fundo de Despesas ou recursos da cessão fiduciária, e, na insuficiência de recursos destes, pela Devedora, com recursos próprios ("Despesas Extraordinárias")
- e



(iv) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Título e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

**14.1.1.** A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por Despesas Extraordinárias comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, desde que prévia e formalmente autorizada pela Devedora, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento da determinada despesa. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta Centralizadora.

**14.1.2.** O não reembolso das Despesas Extraordinárias, nos termos acima indicados ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

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

**14.1.4.** Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares do CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviços que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").

**14.1.5.** Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer



outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**14.2. Despesas do Patrimônio Separado:** As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

**14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

**14.3.1. Obrigações de Aporte.** Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**14.4. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI:** Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**14.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI





detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**14.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 14.4. acima, as despesas serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesa incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco de sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

**14.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

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





(i) Pela implantação do Escriturador, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

(ii) A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA calculadas pro rata die.

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

(i) Pela implantação do Escriturador, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

(ii) A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA calculadas pro rata die.

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

(i) Pela implantação do Agente Liquidante, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

(ii) A remuneração do Agente Liquidante no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA calculadas pro rata die.

**14.10.** O Escriturador dos CRI, o Escriturador do lastro e o 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 1.981.25 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

- 14.11.** O Escriturador dos CRI, o Escriturador do lastro e o 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 sanado 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.
- 14.12.** as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 14.13.** as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- 14.14.** As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas do pagamento seguintes.
- 14.15.** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito



atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ORDEM DE PAGAMENTOS

**15.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** Os recursos decorrentes do pagamento das Notas Comerciais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta Centralizadora, em determinado Mês de Competência, deverão ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, e obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamentos”):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas caso necessário;
- (c) Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva caso necessário;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Pagamento dos Juros Remuneratórios vencidos dos CRI;
- (f) Pagamento da Amortização Programada dos CRI na Data de Vencimento;
- (g) Encargos moratórios e demais encargos devidos sobre as obrigações decorrentes dos CRI, se houver; e
- (h) Caso existam recursos remanescentes (i) caso a Razão de Garantia esteja atendida, os recursos serão destinados à Conta de Livre Movimentação; ou (ii) caso a Razão de Garantia esteja descumprida, tais recursos serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória, no montante necessário para o restabelecimento da Razão de Garantia e havendo eventual excedente após tal alocação, este será Conta de Livre Movimentação.

**15.1.1.** Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes para tanto, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos. Caso os recursos retidos no Fundo de Reserva também sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá efetuar aporte direto na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação



da Securitizadora instando-a a tal providência.

**15.1.2.** Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com as Investimentos Permitidos.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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

*Para a Emissora*

### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Avenida Paulista, nº 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](mailto:gestao@leveragesec.com.br) | [obrigacoes@leveragesec.com.br](mailto:obrigacoes@leveragesec.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos)

**16.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Qualquer mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**16.3.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações



pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

**16.4.** Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilita 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](mailto:vxinforma@vortex.com.br), responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

**16.5.** Para os fins acima, por "VX Informa", entende-se a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

**16.6. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação 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://leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**16.7.** As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Terceira acima.

**16.8.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**16.9.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.





## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

### 17.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).



2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 3 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

#### **17.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores



residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, 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.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

### **17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

**17.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio a alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

**17.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.





## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**18.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

## CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

**19.4** As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**19.5** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível produza o mesmo efeito.



**19.6** O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhe causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado da qual não caiba mais recursos.

**19.7** Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

**19.7.1** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – RISCOS**

**20.1** Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assistidos por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

**(a)** Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições à importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíam controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais e municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior



Materialidade Maior;

**(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária:** O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(c) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica e financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI. Adicionalmente, o recebimento dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para o pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompassos





entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

**(g) Risco da marcação a mercado:** Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(h) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária:** Possíveis variações no mercado imobiliário



poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(j) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI:** A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora e aos Garantidores, não tendo sido objeto do escopo os cônjuges dos Fiadores. Conforme escopo definido para a *due diligence* foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(k) Risco relativo à ausência de formalização dos termos de confissão de dívida referente aos Direitos Creditórios Contas Arrecadoras:** A Securitizadora pode enfrentar dificuldades na cobrança dos Direitos Creditórios Contas Arrecadoras em caso de inadimplência pelo respectivos devedores, nos casos em que tais direitos creditórios não tenham sido adequadamente formalizados por meio dos respectivos termos de confissão de dívida, visto que os direitos creditórios em questão se originam de promessas de compra e venda cuja quitação foi outorgada pelas respectivas cedentes por ocasião da celebração dos respectivos contratos de compra e venda com financiamento firmados junto às instituições financeiras, dando cumprimento ao contrato preliminar de compra e venda originalmente celebrado, sem que o preço de aquisição da unidade autônoma tenha sido integralmente pago. Nesses casos, será necessário que a Securitizadora cobre os devedores em questão por meio de ação de cobrança, processo de conhecimento que pode retardar a satisfação da obrigação de pagamento. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(l) Riscos de Atraso na Construção.** O Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "termo de verificação de obra" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido



empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço dos lotes pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas de construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias do CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(m) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora:** O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(n) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários.** A Securitizadora, como subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(o) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste



que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(p) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores.** A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

**(q) Risco de Crédito:** A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(r) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total:** Os CRIs poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(s) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI:** A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com as obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(t) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias:** Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigência cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(u) Risco da 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 da Emissora e/ou 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(v) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora:** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(w) Riscos Financeiros:** São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(x) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários:** Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

**(y) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA:** Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não federal foram objeto de análise pela referida autarquia. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

**(z) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e da







índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (xi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

**(dd)** A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

**(ee)** Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

**(ff)** Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência



legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

**(gg) Risco de restrição de negociação:** Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Profissionais e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

**(hh) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores:** A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

**(ii) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

**(jj) Crescimento da Emissora e de seu Capital:** O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala





qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

**(kk) Riscos associados aos prestadores de serviços.** A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assum diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

**(ll) Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares do CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

**(mm) Risco Operacional:** A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

**(nn) Demais Riscos:** Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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





**20.3** É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo mesmo risco de crédito.

**20.4** Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, Devedora, os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou os Fiadores, 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 Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

**20.5** A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de uma decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. A Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**21.1** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL**

**22.1** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer



dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**22.2 Lei Aplicável:** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 62ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Rottas Construtora e Incorporadora Ltda. celebrado em 04 de dezembro de 2025)

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**  
*Securitizadora*

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto  
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida  
CPF: 013.181.121-50

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Agente Fiduciário*

Nome: Wesley Matos Uchoa  
CPF: 357.274.108-43

Nome: Juliana Maria de Medeiros  
CPF: 469.893.308-05





## ANEXO I

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

#### Características da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 04 de dezembro de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, bairro Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, na Rua Emiliano Pernetá, 174, 12º andar, sala 02, Centro, CEP 80010-050, inscrita no CNPJ sob o nº 11.863.002/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEPAR sob o NIRE 41.2.0673808-4.					
<b>4. GARANTIAS</b> – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Ações;					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O “Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Rottas Construtora e Incorporadora Ltda.” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 30.000 (trinta mil) notas comerciais da 1ª emissão da Devedora, em série única, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente).					
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão.					

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, WESLEY MATEUS UCHOA, JULIANA MARI DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validade/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>





**IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:** Significa, quando denominados em conjunto:

- (i) o imóvel de matrícula nº 187.880, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC;
- (ii) o imóvel de matrícula nº 138.051, do 1º Registro de Imóveis de Londrina/PR;
- (iii) o imóvel identificado como AMPLO 0, matrícula nº 39.537, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR;
- (iv) o imóvel identificado como AMPLO 1, matrícula nº 39.534, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR;
- (v) o imóvel identificado como AMPLO 2, matrícula nº 37.601, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR;
- (vi) o imóvel identificado como AMPLO 3, matrícula nº 40.372, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR;
- (vii) o imóvel identificado como AMPLO 4, matrícula nº 34.332, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR;
- (viii) o imóvel de matrícula nº 174.085, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC;
- (ix) o imóvel de matrícula nº 47.211, do Registro de Imóveis de Itapoá/SC;
- (x) o imóvel de matrícula nº 58.388, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC;
- (xi) o imóvel de matrícula nº 85.261, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

**SEGUROS:** N/A.

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.112 (mil e cento e doze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 20 de dezembro de 2028;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo” expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de <i>spread</i> equivalente a 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.



	Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.



## ANEXO II

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

#### Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI - 1ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/01/2026	Sim	Não	Não	0,00%
2	24/02/2026	Sim	Não	Não	0,00%
3	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,00%
4	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,00%
5	22/05/2026	Sim	Não	Não	0,00%
6	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,00%
7	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,00%
8	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,00%
9	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,00%
10	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,00%
11	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,00%
12	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,00%
13	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,00%
14	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,00%
15	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,00%
16	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,00%
17	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,00%
18	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,00%
19	22/07/2027	Sim	Não	Sim	5,56%
20	24/08/2027	Sim	Não	Sim	5,88%
21	22/09/2027	Sim	Não	Sim	6,25%
22	22/10/2027	Sim	Não	Sim	6,67%
23	24/11/2027	Sim	Não	Sim	7,14%
24	22/12/2027	Sim	Não	Sim	7,69%
25	24/01/2028	Sim	Não	Sim	8,33%
26	23/02/2028	Sim	Não	Sim	9,09%
27	22/03/2028	Sim	Não	Sim	10,00%



28	25/04/2028	Sim	Não	Sim	11,11%
29	24/05/2028	Sim	Não	Sim	12,50%
30	22/06/2028	Sim	Não	Sim	14,29%
31	24/07/2028	Sim	Não	Sim	16,67%
32	23/08/2028	Sim	Não	Sim	20,00%
33	22/09/2028	Sim	Não	Sim	25,00%
34	24/10/2028	Sim	Não	Sim	33,33%
35	23/11/2028	Sim	Não	Sim	50,00%
36	22/12/2028	Sim	Não	Sim	100,00%





### ANEXO III

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

### Declaração da Emissora

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1" com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificado ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 62ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da sua 62ª Emissão ("Emissão") **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pela Garantias, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60 verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 62ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Rottas Construtora e Incorporadora Ltda." celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");



(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto  
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida  
CPF: 013.181.121-50





#### ANEXO IV

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

#### Declaração da Instituição Custodiante

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra-identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas 1 (uma) CCI pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 62ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 62ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos imobiliários devidos pela Rottas Construtora e Incorporadora Ltda.*, firmado em 04 de dezembro de 2025 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a(s) CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 04 de dezembro de 2025

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**





---

Nome: Wesley Matos Uchoa  
CPF: 357.274.108-43

---

Nome: Juliana Maria de Medeiros  
CPF: 469.893.308-05





## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

#### Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza  
RG nº 15461802000-3  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 62ª  
Número das Séries: Única  
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora  
Quantidade: 30.000  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**





---

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Cargo: Diretor(a)



**ANEXO VI**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

**TABELA 1 – EMPREENDIMENTOS ALVO**

<b>Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI</b>	<b>Proprietários*</b>	<b>Possui Habite-Se?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)*</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
187880 / 1º OFÍCIO DE JOINVILLE	<b>RT24 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.</b>	Não	R\$ 8.400.000,00	28,5%	R\$ 5.700.000,00	Não
138051 / 1º REGISTRO DE LONDRINA	<b>RT 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.</b>	Não	R\$ 11.100.000,00	37,6%	R\$ 8.500.000,00	Não

Este documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, WESLEY MATOS SOARES e JULIANA MARIA DE MEDEIROS e  
 HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas  
 https://validar/M5885-BFSNH-9VGT8





AMPL0 0 – 39.537 AMPL0 1 – 39.534 AMPL0 2 – 37.601 AMPL0 3 – 40.372 AMPL0 4 – 34.332  3º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR	<b>ROTTAS 23 EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS RODERJAN S.A</b>	Não	R\$ 8.400.000,00	28,5%	R\$ 5.000.000,00	Não
174085 // 1º OFICIO DE JOINVILLE	<b>ROTTAS 1 CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	Não	R\$ 600.000,00	2,0%	R\$ 3.500.000,00	Não
47.211 / Registro de Imóveis de Itapoá	<b>ROTTAS 43 EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	Não	R\$ 500.000,00	1,7%	R\$ 225.000,00	Não
58.388 / Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	<b>RT 49 EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	Não	R\$ 500.000,00	1,7%	R\$ 200.000,00	Não





85.261 / 2º Registro de Imóveis de Curitiba	<b>RT22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	Não	R\$ 500.000,00	1,7%	R\$ 220.000,00	Não
---	---	-----	----------------	------	----------------	-----





## ANEXO VI

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

**TABELA 2 – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS EMPREENDIMENTOS ALVO**

Empreendimentos Alvo	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	2026	2026	2027	2027	2028	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
<b>RT24 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.</b>	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>RT 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.</b>	R\$ 2.775.000,00	R\$ 2.775.000,00	R\$ 2.775.000,00	R\$ 2.775.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>ROTTAS 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS RODERJAN S.A</b>	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00





<b>ROTTAS 1 CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>ROTTAS 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	R\$ 0,00	R\$ 166.666,67	R\$ 166.666,67	R\$ 166.666,67	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>RT 49 EMPREDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	R\$ 0,00	R\$ 166.666,67	R\$ 166.666,67	R\$ 166.666,67	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>RT22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA</b>	R\$ 1,00	R\$ 166.666,67	R\$ 166.666,67	R\$ 166.666,67	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma





Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.





## ANEXO VII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

#### DESPESAS DA EMISSÃO

##### Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP		VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	9.000,00	0,00%	R\$	9.000,00
B3   CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$	8.700,00	0,00%	R\$	8.700,00
B3   CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$	300,00	0,00%	R\$	300,00
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\$	25.000,00	11,15%	R\$	28.137,31
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$	5.000,00	11,15%	R\$	5.627,46
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$	3.800,00	12,15%	R\$	4.325,55
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	-	R\$	95.000,00	3,65%	R\$	98.598,86
Freitas Leite	Emissão de documentos	FLAT		R\$	1.004,04	0,00%	R\$	1.004,04
Freitas Leite	Assessoria em registro de documentos	FLAT		R\$	12.000,00	3,65%	R\$	12.454,59
Neo	Agente de Monitoramento	FLAT		R\$	33.500,00	0,00%	R\$	33.500,00





Vórtx	Escriturador	FLAT	-	R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$	5.000,00	14,25%	R\$	5.830,90
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$	17.000,00	14,25%	R\$	19.825,07
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$	5.000,00	14,25%	R\$	5.830,90
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 240.864,00</b>		<b>R\$ 255.190,26</b>	

\*Custos estimados  
 \*\*Taxa mínima da CVM R\$809,16

0,85%

**Despesas Recorrentes**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	9,65%	R\$ 18.815,72	R\$ 18.815,72
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03
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
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>





Neo	Monitoramento	MENSAL		R\$	1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$	2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55	R\$ 3.278,55
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$	300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$	300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$	3.800,00	12,15%	R\$ 4.325,55	R\$ 51.906,60
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$	750,00	12,15%	R\$ 853,73	R\$ 853,73
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\$	240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$	330,00	0,00%	R\$ 330,00	R\$ 3.960,00
<b>TOTAL</b>								<b>R\$ 120.637,89</b>

\*Custos estimados

\*\*Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação





**ANEXO VIII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

**Contas Arrecadadoras**

<b>Sociedade Desenvolvedora</b>	<b>Banco</b>	<b>Ag.</b>	<b>Conta</b>
Rottas 1 Construtora E Incorporadora De Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98480-2
Rottas 7 Construtora E Incorporadora De Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98481-0
Residencial Safira Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98485-1
Rottas 9 Construtora E Incorporadora De Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98486-9
Rt17 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98487-7
Rt19 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98488-5
Rottas 26 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98489-3
Rottas 37 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98490-1
Rottas Campobello Gold Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98491-9
Rottas 8 Construtora E Incorporadora De Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	Itaú Unibanco (341)	393	98492-7
Hasa 5 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	Itaú Unibanco (341)	393	98493-5
Rt20 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	Itaú Unibanco (341)	393	98343-2



R24 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	Itaú Unibanco (341)	393	98344-0
Rottas 28 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	Itaú Unibanco (341)	393	98345-7
Rottas 30 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	Itaú Unibanco (341)	393	98346-5
Rt 47 Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	Itaú Unibanco (341)	393	98457-3
Rottas Construtora e Incorporadora Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98342-4
Rottas Construtora e Incorporadora Ltda	Itaú Unibanco (341)	393	98408-3



**ANEXO IX**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 62ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

**Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua**

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período.

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	24B1573243	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	24C2146614	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24C2149145	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24C2149309	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/M5885-BF5NH-9VGT8-C5M5P>





CRI	24C2149334	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24D3676679	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	24D3681252	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	24D3681263	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	24D3681269	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	TKN003LEVE001	14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TKN008LEVE002	14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, WESLEY MARCOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinator.certidigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VMT8-C5M15P>





CRI	N/A	12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	N/A	12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2213960	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2256429	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2256646	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2256722	5250000	5250	5,5%	10	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por LUCAS RAFAEL DE ALMEIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinator.certidigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VMT8-C5M5P>





CRI	24E2256761	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2258710	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2261281	5038000	5038	8%	10	7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2262948	5038000	5038	15%	10	8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2262952	4798000	4798	Não há	10	9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2262988	4798000	4798	15%	10	10	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por LUCAS RAFAEL DE ALMEIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinator.certidigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VMGT8-C5M5P>





CRI	24E2494968	17000000	17000	8%	11	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495042	17000000	17000	16%	11	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495083	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495130	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495226	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495259	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por LUCAS RAFAEL DE ALMEIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinator.certidigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VMT8-C5M5P>





CRI	24E2495288	3000000	3000	8%	11	7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2495326	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24E2267941	5000000	5000	CDI	14	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	24E2270892	50000000	50000	CDI	14	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	24E3056419	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24E3066291	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24E3080390	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA, WESLEY MATOS, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e sua assinatura acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VGT18-C5M5P>





CRI	24F2269341	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1966807	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1967273	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1971387	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24G1971392	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24H2012907	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Direitos
CRI	24I1582503	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo





CRI	24I1656558	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	24I1715107	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	24I1715165	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	24I2532795	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24I2533243	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24I2533349	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por LUCAS RAFAEL DE ALMEIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinator.certidigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>





CRI	24J5057179	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo Fiança
CRI	24J4816258	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24J4831399	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24K1302245	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	24L2490225	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo Fiança
CRI	24L2498919	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo Outros, Fiança





CRI	24L2499967	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2500159	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2594662	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2594686	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2606417	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2414794	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Este documento foi assinado por LUCAS RAFAEL DE ALMEIDA, WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDEIROS e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinator.certdigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VMT8-C5M5P>





CRI	24L2429377	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2431257	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2432125	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2473475	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	24L2283675	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24L2283881	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LSEC11	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LSEC12	5000000	5000	1%	1	2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	25A2780890	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25A2787865	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25A2790998	17500000	17500	12%	26	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25A2792083	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25A3342235	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Fundo





CRI	25B2974559	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	25C5803455	33000000	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	25C5803606	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	25F1981809	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25F2772030	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25F2804404	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25G0669788	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo Fiança





CRI	25G4316892	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	26H0000003	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	27B0000402	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25H3372853	25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25H3373630	6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25H4925952	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Esse documento foi assinado por LUCAS CARLOS BEIRO DE ALMEIDA WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE MEDeiros e HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.cartigitaltech.com.br/validar/M5R85-BESNH-9VGT8-C5M5P>





CRI	25H3909840	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI		12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	25F2012163	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25F2013653	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25I3552761	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	25I4729319	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Esse documento foi assinado por LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/M5R85-BESNH-9VGT8-C5M5P>





CRI	25I4737698	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	25I4737705	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	25I4740158	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	25J2605770	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J3113175	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo





CRI	25J3113754	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	25J5559778	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J5559777	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J5559558	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J5559557	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por LUCAS ROBERTO DE ALMEIDA WESLEY MATOS UCHOA, JULIANA MARIA DE SAENNEIDER e  
 HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse  
<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/M5R85-BESNH-9VGT8-C5M5P>





CRI	25J5559809	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25J5559812	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25K1900616	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25K3156592	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	25K3255085	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Assinado digitalmente por:  
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA  
CPF: 013.181.121-50  
Data: 04/12/2025 15:04:55 -03:00



Assinado digitalmente por:  
WESLEY MATOS UCHOA  
CPF: 357.274.108-43  
Data: 04/12/2025 15:06:08 -03:00



Assinado digitalmente por:  
JULIANA MARIA DE MEDEIROS  
CPF: 469.893.308-05  
Data: 04/12/2025 15:07:31 -03:00

Assinado digitalmente por:  
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO  
CPF: 022.410.475-62  
Data: 04/12/2025 15:29:04 -03:00





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA (CPF 013.181.121-50) em 04/12/2025 15:04 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ WESLLEY MATOS UCHOA (CPF 357.274.108-43) em 04/12/2025 15:06 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ JULIANA MARIA DE MEDEIROS (CPF 469.893.308-05) em 04/12/2025 15:07 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO (CPF 022.410.475-62) em 04/12/2025 15:29  
- Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/M5R85-BFSNH-9VGT8-C5M5P>

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>