



SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA 266ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. RIZA SECURITIZADORA S.A. (nova denominação da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**), companhia securitizadora com registro na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (“Antiga Emissora” ou “Securitizadora Substituída” ou “Riza”);

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”); e

III. LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro da companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Nova Emissora” ou “Securitizadora Substituta” ou “Leverage”) e

Sendo a Antiga Emissora, o Agente Fiduciário e a Nova Emissora denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) em 14 de maio de 2025, a Antiga Emissora e o Agente Fiduciário, celebram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 266ª (ducentésima sexagésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de*

Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Termo de Securitização”);

(b) em 23 de maio de 2025, celebraram o “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 266ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*” (“Primeiro Aditamento”);

(c) em 19 de novembro de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Assembleia de 19/11/2025”), onde os Titulares dos CRI aprovaram: **(i)** A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) e (j) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) e (j) do Termo de Securitização, em decorrência do não cumprimento das obrigações de prenotar e de registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, no prazo previsto na Cláusula 3.2.2, dos referidos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, cujo prazo expirou em 25/08/2025 e tendo em vista a Substituição, conforme abaixo definido, a celebração de distrato dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração de novos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis realizados diretamente entre a Fiduciante e a Securitizadora Substituta (“Novos Instrumentos de Garantia”), a serem registrados nos prazos previstos nos respectivos Novos Instrumentos de Garantia; **(ii)** A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Salvador – BA, conforme previsto na Cláusula 1.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, cujo prazo expirou em 19/06/2025, sendo certo que o registro deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido; **(iii)** A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de comprovação de envio de comunicação aos Adquirentes, conforme previsto na Cláusula 1.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo prazo expirou em 22/06/2025, sendo certo que tal comprovação deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido; **(iv)** A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência da comprovação de contratação do Seguro de Riscos de Engenharia, conforme previsto na Cláusula 4.2.8 do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 26/05/2025, sendo certo que tal comprovação deverá ocorrer em até 15 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido; **(v)** A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula

7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência do envio da apólice do Seguro Patrimonial – Unidades Evolution, Seguro Patrimonial – Unidades Sr. Diogo, e Seguro Patrimonial – Fazenda Bonanza, conforme previsto na Cláusula 4.2.8.3 do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 26/05/2025, sendo certo que os envio das apólices deverá ocorrer em até 15 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(vi) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Lauro de Freitas – BA, conforme previsto na Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo prazo expirou em 29/06/2025, sendo certo que o registro deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(vii) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de envio das certidões: de desapropriação, emitida pela secretaria competente do Município de Lauro de Freitas-BA; de melhoramento, emitida pela secretaria competente do Município de Lauro de Freitas-BA; de tombamento, emitida pela secretaria competente do Município de Lauro de Freitas-BA; de tombamento, emitida pela secretaria competente do Estado da Bahia; e de tombamento, emitida pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, conforme previsto na Cláusula 6.1 (xxxv) do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 11/07/2025, sendo certo que tais certidões deverão ser apresentadas em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(viii) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de envio da declaração da Devedora e dos Avalistas, atestando o cumprimento das obrigações constantes do Termo de Emissão, conforme previsto na Cláusula 6.1 (i) do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 25/08/2025, sendo certo que o envio da declaração deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(ix) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de envio da certidão negativa (ou positiva com efeitos de negativa) de débitos imobiliários e os respectivos extratos de débitos (com eventuais parcelamentos), atualizados com data de emissão inferior a 30 (trinta) dias contados da sua emissão, demonstrado a regularidade e quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e das Unidades Adicionais, conforme previsto na Cláusula 6.1 (xxxiv) do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 25/08/2025, sendo certo que o envio da certidão deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(x) A renúncia e a substituição da Emissora, com a assunção pela Securitizadora Substituta, em 24 de novembro de 2025 (“Data de Substituição”), de todos os direitos e obrigações da Securitizadora Substituída, nos documentos que formalizam a Emissão, bem como todas as demandas judiciais, extrajudiciais e/ou arbitrais relacionadas aos CRI, se houver, além de todas as

movimentações, registros e atos mantidos a cargo da Securitizadora Substituída, inclusive em relação aos órgãos reguladores, sendo que a Emissora será responsável pelos atos praticados até a conclusão dos procedimentos para sua substituição, o que poderá ocorrer em até 2 (dois) dias úteis da Data de Substituição (exclusive), conforme previsto no item (ii) abaixo, e a Securitizadora Substituta será responsável exclusiva por todos os atos a partir da Data de Substituição (inclusive), sem qualquer responsabilidade solidária das Securitizadoras (“Transferência”), sendo que (1) serão realizados os aditamentos aos Documentos da Operação, para que passem a vigor com a qualificação da Securitizadora Substituta, a previsão da remuneração devida a ela, bem como eventuais ajustes de texto que se façam necessários para formalizar tal substituição, em até 30 (trinta) dias da presente data; e (2) a Securitizadora Substituída e a Securitizadora Substituta realizarão todos os procedimentos operacionais para transferência dos ativos no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, assim como todos os demais procedimentos que se fizerem necessários para a completa transferência das atribuições da emissora dos CRI (“Substituição”); **(xi)** Autorização para a efetivação da transferência do saldo integral disponível na Conta do Patrimônio Separado, posicionado nesta data em R\$ 1.230.563,94 (um milhão, duzentos e trinta mil, quinhentos e sessenta e três reais e noventa e quatro centavos), conforme extrato apresentado pela Securitizadora Substituída, descontado o valor liberado sob a rubrica de Fundo de Obras, conforme deliberado no item (xviii) abaixo, para a Nova Conta do Patrimônio Separado, conforme definição abaixo, de titularidade da Securitizadora Substituta, observado que o referido saldo abarca os recursos aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que, por razões operacionais, tal transferência poderá ocorrer em até 02 (dois) Dias Úteis da Data de Substituição. A Securitizadora Substituída esclarece que, na Data de Substituição, o valor a ser transferido poderá sofrer alterações em razão da Ordem de Pagamentos dos CRI; **(xii)** a transferência, na Data de Substituição, da administração do patrimônio separado vinculado à Emissão (“Patrimônio Separado”) da Securitizadora Substituída para a Securitizadora Substituta, incluindo, mas não se limitando a: (a) abertura de nova conta para recebimento dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Securitizadora Substituta, a ser aberta no Banco Itaú (341), agência 0393, conta corrente 98631-0 (“Nova Conta do Patrimônio Separado”), e a ser custeada pelo Patrimônio Separado dos CRI; (b) transferência dos recursos descritos no item (ii) acima, pela Securitizadora Substituída para a Nova Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis, a contar da Data de Substituição, observado que, caso a Securitizadora Substituída receba recursos pertencentes ao Patrimônio Separado na Conta do Patrimônio Separado ou em qualquer outra conta de sua titularidade após a referida transferência, ficará obrigada a repassar tais recursos para a Nova Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de seu recebimento, sob pena de incorrer Encargos Moratórios; (c) inclusão, nos Documentos da Operação, da remuneração devida à Securitizadora Substituta: (c.1) no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, na qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado, observado o escopo de seus serviços conforme previsto no Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida até o 5º

(quinto) Dia Útil do mês subsequente à Data de Substituição, e as demais na mesma data dos meses subsequentes: (1) conforme atualização anual a partir da Data de Substituição, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo; e (2) a ser acrescida dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora Substituta, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (c.2) 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 presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação (conforme abaixo definido), às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora Substituta uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$650,00 (seiscentos 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 Substituição, 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: (1) às garantias; (2) 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; (3) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (4) 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 Substituta para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora Substituta. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item c.1(2) acima; (d) transferência, na Data de Substituição, da totalidade dos ativos e passivos integrantes do Patrimônio Separado para a Securitizadora Substituta, bem como a efetivação dos trâmites operacionais juntos à B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (segmento CETIP UTM)

("B3"), para a concretização da transferência; (e) pagamento de todos os custos e despesas relacionadas à Transferência tratada no item (i) acima, além de todos os custos e despesas vinculados à Emissão até seu completo encerramento, exclusivamente com recursos pertencentes ao Patrimônio Separado ou aportados pela Devedora; (f) transferência à Securitizadora Substituta, mediante lançamento efetuado pela instituição custodiante e consequente confirmação pela Securitizadora Substituída via B3, da CCI que está vinculada aos CRI, para que possa ser vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 50ª (quincuagésima) Emissão da Securitizadora Substituta; (g) envio, pela Securitizadora Substituída à Securitizadora Substituta em até 15 (quinze) dias da Data de Substituição, de: (1) todos e quaisquer Documentos da Operação; (2) todos os documentos a que a Securitizadora Substituída teve acesso no âmbito da auditoria jurídica (due diligence) realizada para fins da Oferta ("Due Diligence"); (3) cópia do relatório de Due Diligence e do Parecer Legal (Legal Opinion) emitidos pelo assessor legal contratado para fins da Oferta, mediante autorização do assessor legal que elaborou o referido documento; (4) cópia de outros relatórios de auditoria (v.g., auditoria técnica) ou de laudos de avaliação que tenham sido emitidos para fins da Oferta e/ou no âmbito da Emissão; (5) comprovantes de constituição das Garantias, bem como de cumprimento ou renúncia, conforme o caso, de condições precedentes de integralização dos CRI e de liberação de recursos para a Devedora; (6) qualquer outro documento produzido e/ou recebido pela Securitizadora Substituída no âmbito da Emissão e que seja necessário à compreensão do histórico da Emissão e do Patrimônio Separado e/ou à administração deste e que a Securitizadora Substituída possua ou a que a Securitizadora Substituída tenha acesso até a Data de Substituição; (h) a transferência pela Securitizadora Substituída à Securitizadora Substituta, em até 15 (quinze) dias da Data de Substituição, dos seguintes documentos e informações referentes ao período compreendido entre a Data de Emissão até a Data de Substituição: (1) da totalidade dos registros contábeis e dos respectivos papéis de trabalho para a Securitizadora Substituída e contabilidade da Securitizadora Substituta, inclusive, mas sem limitação, os extratos das contas bancárias vinculadas ao Patrimônio Separado desde a respectiva vinculação ao Patrimônio Separado; (2) de todas as conciliações bancárias das referidas contas realizadas pela Securitizadora Substituída desde a emissão dos CRI; (3) de todos os Mapas de Liquidação que demonstrem o uso dos recursos oriundos da integralização dos CRI; (4) de todas as memórias de cálculo referentes à aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos desde a Data de Emissão, o que inclui, mas sem limitação, a memória de cálculo de todos os pagamentos realizados aos Titulares de CRI, bem como dos documentos que serviram de base ou de fonte para as referidas memórias de cálculo; (5) todas as Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado elaboradas e divulgadas até a presente data, se existentes; (6) todos os Relatórios Anuais do Agente Fiduciário, caso aplicável, emitidos a respeito da Emissão, sendo certo que a Securitizadora Substituída passará a ser fiel depositária de referidos documentos a partir da presente data e enquanto não os houver transferido para a Securitizadora Substituta, observado que os documentos vinculados à Emissão recebidos pela Securitizadora Substituída após a Data de

Substituição deverão ser encaminhados à Securitizadora Substituta em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu recebimento pela Securitizadora Substituída. **(xiii)** a obrigatoriedade de reembolso de eventuais despesas da Emissão arcadas pela Securitizadora Substituída, através de comunicado formal via correio eletrônico, sem necessidade de envio físico, contendo a cópia dos respectivos comprovantes e dados bancários para a transferência do valor reembolsável (“Solicitação de Reembolso”), devendo assim, a Securitizadora Substituta, exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado, reembolsar a Securitizadora Substituída, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data do recebimento da Solicitação de Reembolso. Caso não haja recursos disponíveis na Nova Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora Substituta deverá notificar a Devedora para aporte do valor necessário na Nova Conta do Patrimônio Separado; **(xiv)** isenção à Securitizadora Substituta de qualquer responsabilidade sobre eventos cujo fato gerador tenha ocorrido após a Data de Substituição, desde que não decorrente da atuação da Securitizadora Substituída; **(xv)** a outorga, pelos Titulares de CRI, à Securitizadora Substituída da mais ampla, irrestrita, plena, irrevogável e irretroatável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão, aos CRI e à administração do homem probo dos Créditos Imobiliários em consonância com as premissas constantes do Termo de Securitização e nos normativos aplicáveis ao exercício da atividade de securitização de créditos imobiliários até a Data de Substituição, à exceção de atos de dolo, culpa ou má-fé, para mais nada reclamar, seja no âmbito administrativo, judicial ou arbitral, sobre todos e quaisquer atos ordinários e em estrita consonância com o Termo de Securitização praticados pela Securitizadora Substituída até a Data de Substituição, renunciando os Titulares de CRI, expressamente, a todo e qualquer direito, ação, pretensão ou reclamação, de qualquer natureza, que tenha ou possa vir a ter, porventura existente em face da Securitizadora Substituída em razão dos atos ordinários de gestão do Patrimônio Separado, não cabendo à Securitizadora Substituta qualquer assunção de responsabilidade sobre a irrestrita quitação outorgada. Acerca da quitação a ser outorgada à Securitizadora Substituída, fica reservado aos Titulares de CRI o direito de, a qualquer tempo, promover apuração e responsabilização por atos ou omissões que tenham gerado ou venham a gerar prejuízos ao Patrimônio Separado, inclusive, mas não se limitando a, falhas na gestão de recursos, descumprimento de quaisquer disposições do Termo de Securitização ou dos demais Documentos da Operação ou constituição inadequada de garantias ou ausência de transparência nas informações obrigatórias; **(xvi)** a ratificação da manutenção (a) do Agente Fiduciário; (b) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de Instituição Custodiante, Escriturador das Notas, Escriturador dos CRI e Agente de Liquidação dos CRI; e (c) dos demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, observado oportuno aditamento aos respectivos instrumentos de contratação para fins de implementação do quanto aqui deliberado; **(xvii)** a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva para pagamento dos custos relacionados aos registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, o que inclui, mas sem limitação, os

emolumentos; **(xviii)** a liberação parcial, pela Securitizadora Substituta à Devedora, do montante de R\$ 915.861,77 (novecentos e quinze mil, oitocentos e sessenta e um reais e setenta e sete centavos), disponível no Fundo de Obras, respeitando o mecanismo previsto nas Cláusulas 4.3.e 4.3.4.1 do Termo de Securitização;

(d) as Partes desejam celebrar o presente instrumento de modo a adequar o Termo de Securitização em conformidade com as alterações aplicáveis decorrentes da Assembleia de 19/11/2025, dispostas no item “c” destas Considerações Preliminares;

(e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade, boa-fé e liberdade econômica.

RESOLVEM as Partes firmar o presente “*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 266ª (ducentésima sexagésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Segundo Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Segundo Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.2. Todos os termos definidos no presente Segundo Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são atribuídos neste Segundo Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL

2.1. Através do presente Segundo Aditamento, a Riza cede e transfere à Leverage todos os direitos e obrigações decorrentes do Termo de Securitização. A Leverage, por sua vez, aceita a cessão, de modo que assume a titularidade de todas as posições jurídicas da Riza, enquanto parte no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, bem como ratifica a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, nos exatos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

2.2. Após a assunção da posição contratual pela Leverage, todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização pela Riza passarão a ser exclusivamente da Leverage, observado o quanto aprovado e deliberado na Assembleia de 19/11/2025.

2.3. A Leverage, qualidade de Nova Emissora, sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Segundo Aditamento e nos demais Documentos da Operação, declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários são de responsabilidade da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALTERAÇÕES

3.1. Pelo presente Segundo Aditamento, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização para: **(i)** alterar o preâmbulo e a denominação do Termo de Securitização para incluir a Leverage como Emissora no Termo de Securitização e retirar a Riza como parte integrante do Termo de Securitização, bem como alterar o número da emissão; **(ii)** prever que todas as referências à “Emissora”, à “Fiduciária” e à “Securitizadora” no Termo de Securitização passam a se referir à Leverage, e não mais à Riza, em razão da Transferência, bem como prever as alterações necessárias referentes à Nova Conta do Patrimônio Separado e ao novo número da emissão dos CRI; **(iii)** alterar os seguintes termos definidos na Cláusula 1.1: “Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo”, “Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution”, “Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane”, “Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza”, “Alienação Fiduciária de Quotas”, “CCI”, “Conta do Patrimônio Separado”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, “Contrato de Cessão Fiduciária”, “Contrato de Distribuição”, “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”, “Contratos de Garantia”, “CRI”, “Emissão”, “Escritura de Emissão de CCI”, “Termo de Emissão de Notas Comerciais” e “Termo de Securitização”; **(iv)** incluir na Cláusula 1.1. os termos definidos “Auditor Independente”, e “Riza”; **(v)** alterar a Cláusula 4.1, para prever o novo número da emissão dos CRI; **(vi)** alterar as Cláusulas 14.2.1 e 18.1., para incluir o website e as informações de comunicação da Leverage, respectivamente; **(vii)** alterar o Anexo I, para prever a nova descrição da CCI, considerando a Leverage como Emissora da CCI; **(viii)** alterar o Anexo III para incluir a Declaração da Securitizadora Substituta; **(ix)** alterar o Anexo IV, para atualizar os dados da Emissão, no âmbito da Declaração de Custódia; **(x)** alterar o Anexo VI, para prever a nova relação de emissões de valores mobiliários entre a Leverage e o Agente Fiduciário; **(xi)** alterar o Anexo IX, para incluir os dados da Leverage em substituição aos dados da Riza; **(xii)** alterar o Anexo X, para prever os novos valores referentes à remuneração da Leverage.

3.2. Sem prejuízo do quanto acima disposto, as Partes estabelecem que, a partir da celebração do presente Segundo Aditamento, assim como no Termo de Securitização anexo ao presente na forma do Anexo A, toda e qualquer remissão à “Securitizadora”, “Emissora” ou “Fiduciária” deverão ser interpretadas como referência única e exclusivamente à Leverage.

3.3. As Partes resolvem consolidar o Termo de Securitização de acordo com as alterações ora realizadas, o qual passa a vigor e vincular as Partes em sua forma consolidada com a redação constante do Anexo A ao presente Segundo Aditamento, pactuada de comum acordo entre as Partes e com a qual todas elas declaram

concordar, conhecer integralmente e se comprometem a cumprir, representando integral acordo entre as Partes sobre os assuntos aqui tratados e superando quaisquer tratativas anteriores.

CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. As Partes desejam consolidar o Termo de Securitização com as alterações objeto deste Segundo Aditamento, sendo que a versão consolidada encontra-se anexa a este Segundo Aditamento na forma do Anexo A.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

5.2. Irrevogabilidade: O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

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

5.4. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na

Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

5.5. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Segundo Aditamento poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, do Código de Processo Civil.

5.6. Assinatura Eletrônica: Este Segundo Aditamento será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP – BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

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

5.7. Proteção de Dados: Eventuais dados pessoais compartilhados em razão deste Segundo Aditamento serão tratados pelas partes em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais) (“LGPD”), adotando-se todas as suas definições. As partes declaram que o tratamento dos dados pessoais no âmbito das operações que originaram os Créditos Imobiliários, até a presente data, foi feito em conformidade e respeitos às disposições da LGPD.

5.8. Legislação Aplicável: Este Segundo Aditamento será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.9. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Segundo Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.10. Anexo: O Anexo A é parte integrante deste Segundo Aditamento.

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

São Paulo, 25 de março de 2026.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Assinaturas na próxima página)

(Página de assinatura do “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 266ª (ducentésima sexagésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

RIZA SECURITIZADORA S.A. (nova denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

Securitizadora Substituída

Nome: Tauan Breno Paula Mendes

Cargo: Procurador

Nome: Gabriel da Silva Temócio

Cargo: Procurador

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora Substituta

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie

Cargo: Procurador

Nome: Litza Flores

Cargo: Procuradora

ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Segue nas próximas páginas)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA 50ª (QUINQUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro da companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

RESOLVEM as Partes firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 50ª (quingagésima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, mediante as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

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

<u>“Afiladas”</u>	Significam, em conjunto, os controladores, as controladas, as coligadas, as sociedades sob controle comum e os acionistas ou sócios da Devedora e dos Avalistas.
<u>“Agente de Acompanhamento de Carteira”</u>	Significa a NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olimpia CEP 04-554-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, ou o terceiro independente contratado pela Devedora para desempenhar a função de agente de monitoramento de carteira da Emissão.
<u>“Agente de Liquidação”</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
<u>“Agente de Medição de Construção”</u>	Significa a PLATAFORMA TRINUS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00, ou o terceiro independente contratado pela Devedora para desempenhar a função de agente de medição de construção do Empreendimento.
<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo”</u>	Significa a alienação fiduciária sobre as Unidades Evo Empresarial – Sr. Diogo, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution”</u>	Significa a alienação fiduciária sobre as Unidades Evo Empresarial – Evolution, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimentos Evo Empresarial – Unidades Evolution.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane”</u>	Significa a alienação fiduciária sobre o Empreendimento Piazza Toscane, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel – Fazenda Bonanza”</u>	Significa a alienação fiduciária sobre a Fazenda Bonanza, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza.

<u>Alienação Fiduciária de Quotas</u>	Significa a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, de titularidade da H2 Holding e da TDK, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Alienções Fiduciária de Imóveis”</u>	Significam, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo, a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution, a Alienação Fiduciária de Imóvel – Fazenda Bonanza e a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane.
<u>“Amortização Antecipada Compulsória dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	Significa a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, que será realizada em parcela única, na Data de Vencimento, ressalvados os casos de Amortização Antecipada Compulsória dos CRI e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
<u>“ANBIMA”</u>	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS , associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
<u>“Assembleia de Titulares dos CRI”</u>	Significa a assembleia especial dos Titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
<u>“Atos de Aprovação”</u>	Significa, em conjunto: (i) a ata da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 14 de maio de 2025, por meio da qual foram deliberadas e aprovadas, principalmente: (i.a) a emissão de Notas Comerciais, a Emissão e a Oferta, bem como seus principais termos e condições; (i.b) a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane; e (i.c) a constituição da Cessão Fiduciária; (ii) a ata da Reunião de Sócios da Evolution, realizada em 14 de maio de 2025, por

	<p>meio da qual foram deliberadas e aprovadas a: (ii.a) constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution; e (ii.b) constituição da Cessão Fiduciária; (iii) a ata da Reunião de Sócios da H2 Holding, realizada em 14 de maio de 2025, meio da qual foram deliberadas e aprovadas: (iii.a) a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; (iii.b) a constituição do Aval pela H2 Holding; e (iii.c) a celebração do Termo de Emissão pela H2 Holding; (iv) a ata da Reunião de Sócios da TDK, realizada em 14 de maio de 2025, meio da qual foram deliberadas e aprovadas: (iv.a) a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; (iv.b) a constituição do Aval pela TDK; e (iv.c) a celebração do Termo de Emissão pela TDK; e (v) a ata da Reunião de Sócios da Sea Blue, realizada em 14 de maio de 2025, meio da qual foram deliberadas e aprovadas: (v.a) a constituição do Aval pela Sea Blue ; e (v.b) a celebração do Termo de Emissão pela Sea Blue .</p>
“ <u>Aval</u> ”	Significa a garantia fidejussória outorgada pelos Avalistas, que garantem o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas das Notas Comerciais, na condição de avalistas e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas das Notas Comerciais, assumidas pela Devedora para com a Emissora, nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Avalistas</u> ”	Significam, em conjunto, os Avalistas Pessoas Físicas e os Avalistas Pessoas Jurídicas.
“ <u>Avalistas Pessoas Físicas</u> ”	Significam, em conjunto, a Sra. Bruna, o Sr. Diogo e o Sr. Frederico.
“ <u>Avalistas Pessoas Jurídicas</u> ”	Significam, em conjunto, a H2 Holding, a Sea Blue e a TDK.
“Auditor Independente”	<p>Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61.</p> <p>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.</p>
“ <u>B3</u> ”	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º

	andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”	Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme a Cláusula 4.12 deste Termo de Securitização.
“ <u>CCI</u> ”	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, conforme aditada.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ” ou “ <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”	Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios outorgada pela Devedora em favor da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>CETIP21</u> ”	Significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento Balcão B3).
“ <u>CNPJ</u> ”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, vigente nesta data, divulgado pela ANBIMA.
“ <u>Código Civil</u> ”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Condições Precedentes para Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes para 1ª Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes para Demais Integralizações</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes para Liberação</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Conta da Devedora</u> ”	Significa a conta corrente aberta no banco 336 - Banco C6 S.A., sob o nº 24797562-1, agência nº 0001, de titularidade da Devedora.

“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	Significa a conta corrente aberta no Banco Itaú (341), nº 98631-0, agência nº 0393, de titularidade da Emissora, vinculada à Emissão.
“ <u>Conta de Liquidação</u> ”	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 310), de nº 21371-4, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3
“ <u>Contador do Patrimônio Separado</u> ”	Significa a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo)</i> ”, a ser celebrado entre o Sr. Diogo, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimentos Evo Empresarial – Unidades Evolution</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution)</i> ”, a ser celebrado entre a Evolution, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Empreendimento Piazza Toscane)</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane.

<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Fazenda Bonanza)”</i>, a ser celebrado entre o Sr. Diogo, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel – Fazenda Bonanza.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a H2 Holding e a TDK, na qualidade de fiduciantes, a Riza, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aditado.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a Devedora, o Sr. Diogo, e a Evolution, na qualidade de fiduciantes, e a Riza, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária, conforme aditado.</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”</u></p>	<p>Significa o <i>“Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 266ª (ducentésima sexagésima sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização”</i>, celebrado entre o Coordenador Líder, a Riza a Devedora e os Avalistas, conforme aditado.</p>
<p><u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u></p>	<p>Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimentos Evo Empresarial – Unidades Evolution, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza.</p>
<p><u>“Contratos de Garantia”</u></p>	<p>Significam, em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária e os respectivos aditamentos</p>
<p><u>“Coordenador Líder”</u></p>	<p>Significa a BAMBOO SECURITIZADORA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede</p>

	na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.629, conjunto 12, Vila Olímpia, CEP 04547-006, inscrita no CNPJ sob nº 48.343.871/0001-34, que atuará na qualidade de líder na condução da Oferta.
“CPF”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Significam os créditos decorrentes da emissão das Notas Comerciais, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, Prêmio, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>CRI</u> ”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, da 50ª (quinguagésima) emissão, em série única, da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Significa, para fins de quórum, a totalidade dos CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles que: (a) a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas eventualmente possuam em tesouraria; (b) os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora, à Devedora e/ou aos Avalistas, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; ou (c) sejam de titularidade de pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto neste Termo de Securitização.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	Significa o cronograma indicativo da destinação de recursos, conforme constante no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais e Anexo IX deste Termo de Securitização.

“ <u>CSLL</u> ”	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de maio de 2025.
“ <u>Data(s) de Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Liberação</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de novembro de 2027
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Significa dois dias úteis antes de cada Data de Pagamento das Notas Comerciais, de cada mês de verificação ou Dia Útil imediatamente subsequente, caso a Data de Verificação não seja um Dia Útil.
“ <u>Despesas</u> ”	Significam, em conjunto, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes.
“ <u>Despesas Iniciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, na Rua Aurelino Fróes Moreira, nº 363, Lote 2, Quadra F, Sala 609 e 610, Buraquinho, CEP 42.710-500, inscrita no CNPJ sob o nº 48.401.515/0001-20.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”	Significam, em conjunto, os Direitos Creditórios Empreendimento e os Direitos Creditórios Sobrejo AF.
“ <u>Direitos Creditórios Empreendimento</u> ”	Significa, em conjunto, os Direitos Creditórios Presentes e os Direitos Creditórios Futuros.

<u>“Direitos Creditórios Futuros”</u>	Significa a totalidade dos direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades em estoque do Empreendimento e, caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra já celebrados, em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações e direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos.
<u>“Direitos Creditórios Presentes”</u>	Significam os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente do(s) Instrumento(s) de Venda e Compra de quaisquer Unidades do Empreendimento devidas pelos respectivos adquirentes, em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo, mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correções monetárias, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos.
<u>“Direitos Creditórios Sobre AF”</u>	Significam os direitos creditórios futuros que a Devedora, o Sr. Diogo e a Evolution venham a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução das Alienações Fiduciária de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Significam, em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) o anúncio de início da Oferta; e (viii) o anúncio de encerramento da Oferta.
<u>“Emissão”</u>	Significa a presente 50ª (quincuagésima) emissão de CRI da Emissora.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Tem o significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Empreendimento”</u>	Significa o empreendimento imobiliários denominado “Condomínio Residencial Piazza Toscane”, o qual será desenvolvido no Imóvel.

<u>“Encargos Moratórios”</u>	Significa a multa moratória de 2% (dois por cento), não compensatória, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados de forma <i>pro rata die</i> , desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da correção pelo IPCA.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Riza e a Instituição Custodiante, conforme aditado.
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	Significam os eventos previstos nas Cláusulas 5.2 e 5.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Fazenda Bonanza”</u>	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 7109, do Registro de Imóveis de Candeias, estado da Bahia, sobre o qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel – Fazenda Bonanza.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Obras”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	Significam, em conjunto, as Garantias Reais e o Aval.
<u>“Garantias Reais”</u>	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária.
<u>“H2 Holding”</u>	Significa a H2 HOLDING DE INSTITUIÇÕES NÃO FINANCEIRAS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Maragogipe, estado da Bahia, na Ladeira do Areal, S/N, Quadra 3 - Lote 34, Centro, CEP 44.420-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.919.389/0001-09.
<u>“Imóvel”</u>	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 54.470, do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, estado da Bahia, localizado na Rua Jovina Machado dos Santos, nº 188, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento.
<u>“Índice de Cobertura”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

<u>“Instituição Custodiante”</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada
<u>“Instrumento(s) de Venda e Compra”</u>	Significam os instrumentos por meio dos quais são realizadas as vendas, promessas de venda, cessões de direitos aquisitivos e/ou promessas de cessão de direitos aquisitivos das Unidades.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos dos artigos 11 e, no que for aplicável, 13 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significam os investimentos realizados em: (i) instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização.
<u>“IPCA”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“IRRF”</u>	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“ISS”</u>	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<u>“JUICESP”</u>	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Legislação Anticorrupção”</u>	Significa 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 Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> , o <i>UK Bribery Act</i> , e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, conforme em vigor.
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2, alínea (xii), deste Termo de Securitização.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.385”</u>	Significa a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>LGPD</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>MDA</u> ”	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento Balcão B3).
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	Significam as 19.000 (dezenove mil) notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora, em série única, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>Notificação de Amortização Antecipada Facultativa</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Notificação de Resgate Antecipado Facultativo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Obras</u> ”	Significam as obras de construção do Empreendimento.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Significam, em conjunto, as Obrigações Garantidas das Notas Comerciais e as Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado.
“ <u>Obrigações Garantidas das Notas Comerciais</u> ”	Significam as obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, incluindo, sem limitações, o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, a Remuneração das Notas Comerciais, os Encargos Moratórios e Prêmio aplicáveis às Notas Comerciais, qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pela Emissora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, honorários e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Devedora.
“ <u>Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado</u> ”	Significam todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado ou a ele relacionadas, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, incluindo, mas sem limitações, gastos, custos ou despesas incorridas com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários e a execução de quaisquer garantias ou mecanismos de

	garantia (incluindo as Garantias) dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação.
<u>“Oferta”</u>	Significa a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.
<u>“Parte(s)”</u>	Tem o significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo, mas sem limitações, 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 Emissora 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 Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos certificados de recebíveis a que estiverem vinculados.
<u>“Período de Capitalização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“PIS”</u>	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Prazo de Colocação”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.4 deste Termo de Securitização.

<u>“Preço de Integralização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, sobre as Garantias e sobre os demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430.
<u>“Relatório da Devedora”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Relatório de Medição de Obras”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Termo de Emissão;
<u>“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 44”</u>	Significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	Significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“RFB”</u>	Significa a Receita Federal do Brasil.

<u>“Sea Blue”</u>	Significa a SEA BLUE CONSTRUTORA EU LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, na Rua Aurelino Foes Moreira, nº 363, 6º Andar - Sala 609 610, Buraquinho, CEP 42.710-500, inscrita no CNPJ sob o nº 45.321.408/0001-01.
<u>“Seguros das Obras”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Seguro de Responsabilidade Civil”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Seguro de Riscos de Engenharia”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Seguro Patrimonial das Unidades do Empreendimento”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10.1. deste Termo de Securitização.
<u>“Seguro Patrimonial – Unidades Evolution”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Seguro Patrimonial – Fazenda Bonanza”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Seguro Patrimonial – Unidades Sr. Diogo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Spread”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1, alínea (viii), deste Termo de Securitização.
<u>“Sra. Bruna”</u>	Significa a BRUNA BARRETO WELLENKAMP , brasileira, solteira, empresária, residente e domiciliada na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, com endereço comercial na Rua Praia da Sereia, S/N, Lote 38, Quadra 10, Vila do Atlantico, CEP 42.707-660, portador da cédula de identidade RG nº 13.032.367-53 SSP/BA e inscrita no CPF sob o nº 057.779.645-32.
<u>“Sr. Diogo”</u>	Significa o DIOGO RIBEIRO DA CRUZ E SILVA , brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Salvador, estado da Bahia, com endereço comercial na Rua Silveira Martins, nº 95, Cabula, CEP 41.150-000, portador da cédula de identidade RG nº 11.977.458-58 SSP/BA e inscrito no CPF sob o nº 841.455.015-00.
<u>“Sr. Frederico”</u>	Significa o FREDERICO BARRETO WELLENKAMP , brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, com endereço comercial na Rua Praia da Sereia, S/N,

	Lote 38, Quadra 10, Vila do Atlantico, CEP 42.707-660, portador da cédula de identidade RG nº 13.032.356-09 SSP/BA e inscrito no CPF sob o nº 065.962.385-47.
“ <u>Taxa DI</u> ”	Significam as taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, <i>over</i> extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada, diariamente, pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
“ <u>Taxa SELIC</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>TDK</u> ”	Significa a TDK CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO EU LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Salvador, estado da Bahia, na Avenida Luís Viana Filho, nº 7.532, Alphaville I, CEP 41.701-005, inscrita no CNPJ sob o nº 08.271.747/0001-96.
“ <u>Término das Obras do Empreendimento</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.9.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais</u> ” ou “ <u>Termo de Emissão</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora, a Riza e os Avalistas, conforme aditado.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 50ª (quingüésima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ”, conforme aditado.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Significam os detentores dos CRI.
“ <u>Unidades</u> ”	Significa a totalidade das futuras unidades do Empreendimento.
“ <u>Unidades Evo Empresarial</u> ”	Significam, em conjunto, as Unidades Evo Empresarial – Sr. Diogo e as Unidades Evo Empresarial – Evolution.
“ <u>Unidades Evo Empresarial – Sr. Diogo</u> ”	Significam, em conjunto, as unidades autônomas do empreendimento “Evo Empresarial” objeto das matrículas nº 52.169, 52.170 e 52.184, todas do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, estado da Bahia, sobre

	as quais será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo.
“ <u>Unidades Evo Empresarial – Evolution</u> ”	Significam, em conjunto, as unidades autônomas do empreendimento “Evo Empresarial” objeto das matrículas nº 52.100, 52.124, 52.125, 52.131, 52.133, 52.144, 52.185, 52.186, 52.187, 52.188 e 52.189, todas do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, estado da Bahia, sobre as quais será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution.
“ <u>Valor de Amortização Antecipada Facultativa</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor do Fundo de Reserva</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.8.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	Significa o valor equivalente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para fazer frente as despesas da operação.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Significa, na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).
“ <u>Riza</u> ”	A RIZA SECURITIZADORA S.A. (nova denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO), sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria S2.

1.1.1. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Termo de Securitização:

- (i) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, substituições, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto;

- (ii) os anexos deste Termo de Securitização são incorporados a este Termo de Securitização e devem ser considerados como sua parte integrante, como se nele escritos;
- (iii) referências como “este instrumento”, “deste instrumento” e palavras como “aqui”, “neste” ou “deste” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Securitização, incluindo seus anexos, como um todo;
- (iv) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências às respectivas disposições tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas de tempos em tempos;
- (v) exceto se de outra forma aqui prevista, referências a cláusulas e anexos referem-se a cláusulas e anexos deste Termo de Securitização;
- (vi) os termos “inclusive”, “incluindo” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados da frase “a título meramente exemplificativo”;
- (vii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado; e
- (viii) todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Securitização quando utilizados em quaisquer documentos, instrumentos, solicitações, declarações, relatórios, certificados, notificações, instruções e demais comunicações relacionados e/ou decorrentes deste Termo de Securitização.

2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Riza, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que

o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

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

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal total de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), que corresponde a integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora mediante a assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais e encontram-se devidamente descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.2.1. Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

3.3. Destinação Imobiliária dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais serão destinados diretamente pela Devedora para o pagamento futuro dos custos com a construção e o desenvolvimento do Empreendimento.

3.3.1. A Devedora estimou, na data de celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar a parcela dos recursos referentes à Destinação dos Recursos, em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a

integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais, este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, exceto pelas hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 5.3, alíneas “y”, “z” e “aa”, do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.3.2. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita pela Devedora, semestralmente até o último dia dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres fiscais encerrados em junho e dezembro, à Emissora e ao Agente Fiduciário, e até a comprovação da alocação total dos recursos da Emissão referentes à Destinação dos Recursos, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, com base no envio do relatório nos termos do modelo constante do Anexo IX deste Termo de Securitização (“Relatório da Devedora”), acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, notas fiscais e fluxo de caixa e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos em formato “pdf”, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Empreendimento (“Obras”) do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório da Devedora deverá ser enviado pela Devedora na forma desta Cláusula até dezembro de 2025.

3.3.3. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou qualquer outro órgão regulador ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar, em até 10 (dez) Dias Úteis (ou em prazo menor, caso assim determinado pela autoridade competente, órgão regulador ou autorregulador), cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios que

julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, conforme o previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.3.4. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer, em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.3, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

3.3.5. A Devedora é a responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações por ela prestadas, bem como dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência ou atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório acima referido.

3.3.6. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.3.7. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos, nos termos previstos nesta Cláusula 3.3. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do artigo 11, inciso II, da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, mencionada na Cláusula 3.3 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário, para os fins de comprovação de Destinação dos Recursos, as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos a serem incorridos

diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale-transporte, entre outros.

3.3.8. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, os recursos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3.3.9. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, 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, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.3.10. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.3.11. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- (i) Emissão: 50ª (quinquagésima);
- (ii) Série: Única;
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos será de 19.000 (dezenove mil), na Data de Emissão;
- (iv) Valor Total dos CRI: R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais);
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Prazo de vencimento: 920 (novecentos e vinte) dias, vencendo-se, portanto, em 22 de novembro de 2027;
- (vii) Atualização Monetária aplicável aos CRI: Não há;
- (viii) Juros Remuneratórios dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("*Spread*"), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.2 abaixo;
- (ix) Periodicidade de pagamento dos Juros Remuneratórios: Nas Datas de Pagamento, conforme informadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (x) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Os CRI serão amortizados, em parcela única, na Data de Vencimento, ressalvados os casos de Amortização Extraordinária e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório;

- (xi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira dos CRI: B3;
- (xii) Data de Emissão dos CRI: 16 de maio de 2025;
- (xiii) Data de Vencimento dos CRI: 22 de novembro de 2027;
- (xiv) Local de Emissão dos CRI: cidade e estado de São Paulo;
- (xv) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta do Patrimônio Separado, sobre o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei nº 14.430;
- (xvi) Garantia flutuante e Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xvii) Garantias: Aval, Alienações Fiduciária de Imóveis e Alienação Fiduciária de Quotas;
- (xviii) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xix) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.
- (xx) Classificação dos CRI: Categoria: Corporativo; Concentração: Concentrado; Tipo de Segmento: Casa; Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida.

4.1.1. A totalidade dos CRI será subscrita na mesma data por meio da assinatura do Termo de Aceitação da Oferta, sendo que os CRI serão integralizados em uma ou mais datas, de forma integral ou parcial, após o cumprimento das Condições Precedentes para Integralização, conforme aplicável.

A subscrição e integralização dos CRI observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3.

4.1.2. Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, sem qualquer atualização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, após a verificação das Condições Precedentes para Integralização, conforme o caso, na primeira data de integralização dos CRI (“Preço de Integralização” e “Primeira Data de Integralização”, respectivamente).

4.1.3. Após a Primeira Data de Integralização, os CRI passarão a ser integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização (cada data de integralização será doravante denominada como “Data de Integralização”).

4.1.4. Antes da liberação dos recursos captados na integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais, à Devedora, para fins da Cláusula 3.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da Cláusula 3.3 acima, tais recursos serão utilizados para: (i) pagamentos das despesas iniciais, conforme previstas no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Despesas Iniciais”); (ii) constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva; e (iii) para constituição do Fundo de Obras, observado que toda e qualquer liberação de recursos do Fundo de Obras será realizada após a verificação, pela Securitizadora, das Condições Precedentes à Liberação, conforme abaixo definidas.

4.2. Condições Precedentes para 1ª Integralização: A primeira integralização dos CRI está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à implementação das seguintes condições precedentes para integralização (“Condições Precedentes para 1ª Integralização”), a serem verificadas pela Securitizadora:

- (i) preparação, aprovação, conclusão e celebração de toda a documentação legal necessária à Emissão e à formalização dos Contratos de Garantia, dos Documentos da Operação (com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza), em forma e substância consideradas satisfatórias ao Coordenador Líder e à Securitizadora, e, no que for aplicável, à B3, bem como que a Devedora tenha disponibilizado todas as informações a ela solicitadas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão;

- (ii) instituição do Regime Fiduciário sobre as Notas Comerciais, a CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e eventuais outros direitos ou ativos previstos no Termo de Securitização, por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente declaração, pela Securitizadora, no contexto do Termo de Securitização;
- (iii) comprovação do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca sede da Devedora;
- (iv) comprovação do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca sede da Devedora;
- (v) comprovação do prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza) nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;
- (vi) comprovação do protocolo na JUCEB das Atas de Aprovação e da alteração do Contrato Social da Devedora prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vii) obtenção pela Devedora, pelas Avalistas Pessoas Jurídicas e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Operação, conforme o caso, de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos em tais instrumentos, incluindo, mas não se limitando às aprovações societárias necessárias;
- (viii) conclusão da auditoria imobiliária (diagnóstico de Obra) a ser realizada no Imóvel e na Obra pelo Agente de Medição de Construção, em forma e substância satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- (ix) comprovação da contratação dos Seguros das Obras e dos Seguros Patrimoniais – Garantias Adicionais;
- (x) verificação, pelo Agente de Acompanhamento de Carteira, dos Direitos Creditórios Empreendimento e das Unidades em estoque disponíveis conforme informações apresentadas pela Devedora;

- (xi) recebimento do orçamento das Obras pelo Agente de Medição de Construção, atestando que os valores apresentados pela Devedora são válidos;
- (xii) inexistência de decisão por violação de 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 Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, conforme aplicável e se aplicável, pela Devedora, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, e pelos Avalistas, bem como a Devedora e as Avalistas Pessoas Jurídicas não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mediante declaração de veracidade;
- (xiii) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora e pelas Avalistas Pessoas Jurídicas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004, da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu regulamento, mediante declaração de veracidade;
- (xiv) não ocorrência, entre a data da assinatura deste instrumento e a respectiva data de integralização dos recursos para a Devedora, de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização; (ii) qualquer hipótese de denúncia, rescisão ou resolução do Termo de Emissão e/ou do Termo de Securitização; e/ou (iii) mora, inadimplemento ou descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, mediante declaração assinada;
- (xv) manutenção da veracidade, correção e completude, até a Data de Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas, no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

- (xvi) inexistência de alteração nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora e/ou dos Avalistas, entre a data de celebração do Termo de Emissão e a Data de Integralização, mediante declaração de veracidade;
- (xvii) conclusão da auditoria jurídica para a Oferta, a ser realizada nos Imóveis, seus antecessores, na Devedora e nos Avalistas, executada por Duarte Garcia, Serra Netto e Terra - Sociedade de Advogados, inscrita no CNPJ sob o nº 06.097.070/0001-96 (“Assessores Legais”), na qualidade de assessor jurídico da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder, e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (xviii) obtenção de opinião legal pelos Assessores Legais, na qualidade de assessor jurídico das Partes, abordando a legalidade, validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta, em forma e substância satisfatórias à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder;
- (xix) validação, pelo Agente de Medição de Construção, dos custos das Obras do Empreendimento para os próximos 4 (quatro) meses, com base no cronograma físico-financeiro da obra e no estágio de execução mapeado pela equipe técnica da Devedora;
- (xx) validação, pelo Agente de Acompanhamento da Carteira, de que o valor presente da carteira dos Direitos Creditórios Presentes do Empreendimento, na Data da Primeira Integralização, é no mínimo equivalente ao montante de Notas Comerciais a serem integralizadas na Primeira Data de Integralização;
- (xxi) manutenção da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade, na Primeira Data de Integralização, de todas as declarações, informações e garantias prestadas pela Devedora e pelos Avalistas nos Documentos da Operação, mediante declaração de veracidade;
- (xxii) emissão e subscrição da totalidade dos CRI; e

(xxiii) integralização parcial de CRI no montante previsto na alínea “xix”, acima, somado ao montante necessário ao pagamento das Despesas Iniciais e da composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, ou o volume equivalente a 8.500 (oito mil e quinhentas) Notas Comerciais, dos dois o menor.

4.2.1. A verificação das condições precedentes previstas nos itens “xii”, “xiii”, “xiv”, “xv”, “xvi” e “xxi” acima se dará mediante a apresentação de declaração assinada por representantes legais da Devedora e das Avalistas, conforme modelo constante do Anexo I-A ao Contrato de Distribuição.

4.2.2. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes para 1ª Integralização em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Emissora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão de Notas Comerciais, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: (i) as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e (ii) o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário na emissão dos CRI e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

4.3. Condições Precedentes para Demais Integralizações: A integralização dos CRI remanescentes está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à implementação das seguintes condições precedentes para integralização (“Condições Precedentes para Demais Integralizações” e, em conjunto com as Condições Precedentes para 1ª Integralização, “Condições Precedentes para Integralização”):

- (i) superação das Condições Precedentes para 1ª Integralização;
- (ii) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca sede da Devedora;
- (iii) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca sede da Devedora;

- (iv) comprovação da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza e da respectiva prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que verificada a superação do prazo previsto na Cláusula 1.1.3. do Anexo VI do Termo de Emissão;
- (v) comprovação do registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, desde que verificada a superação do prazo previsto para cumprimento da obrigação de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (vi) comprovação do arquivamento na JUCEB das Atas de Aprovação e da alteração do Contrato Social da Devedora prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vii) comprovação da manutenção do atendimento ao Índice de Cobertura, conforme abaixo definido;
- (viii) desde que não esteja em andamento qualquer inadimplência das obrigações da Devedora e dos Avalistas nos Documentos da Operação;
- (ix) não ocorrência, entre a data da assinatura do Termo de Emissão e a data de integralização dos CRI, de: (a) qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou (b) qualquer hipótese de denúncia, rescisão ou resolução do Termo de Emissão; e/ou (c) mora, inadimplemento ou descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação mediante declaração de veracidade;
- (x) validação, pelo Agente de Medição de Construção, dos custos das Obras do Empreendimento para os próximos 4 (quatro) meses, com base no cronograma físico-financeiro da obra e no estágio de execução mapeado pela equipe técnica da Devedora;
- (xi) validação, pelo Agente de Acompanhamento da Carteira, que o valor presente da carteira dos Direitos Creditórios Presentes do Empreendimento, em cada Data da Integralização, é no mínimo equivalente ao saldo devedor das Notas Comerciais somado ao montante de Notas Comerciais a serem integralizadas, em tal data de integralização;
- (xii) comprovação, pela Devedora, pela Evolution e pelo Sr. Diogo, da quitação integral ou da realização de parcelamento das dívidas de IPTU das Unidades Adicionais que possuem débitos de IPTU vencidos,

conforme descritos no Anexo XI do Termo de Emissão, com a consequente comprovação por meio da apresentação da certidão negativa (ou positiva com efeitos de negativa) de débitos imobiliários e dos respectivos extratos de débitos (com os eventuais parcelamentos), assim como da taxa do lixo, quando aplicável, desde que verificada a superação do prazo previsto no item “xxxii” da Cláusula 6.1. do Termo de Emissão para tal comprovação;

- (xiii) comprovação, pela Devedora, da quitação integral ou da realização de parcelamento das dívidas de IPTU do Imóvel, referente aos exercícios de 2024 e 2025, com a consequente comprovação por meio da apresentação da certidão negativa (ou positiva com efeitos de negativa) de débitos imobiliários e dos respectivos extratos de débitos (com os eventuais parcelamentos), assim como da taxa do lixo, quando aplicável, e desde que verificada a superação do prazo previsto no item “xxxiii” da Cláusula 6.1. deste Termo para tal comprovação; e
- (xiv) integralização parcial e/ou total dos CRI no montante previsto na alínea “viii” acima.

4.3.1. A verificação das condições precedentes previstas nos itens “v” a “vi” acima se dará mediante a apresentação de declaração assinada por representantes legais da Devedora e das Avalistas, conforme modelo constante do Anexo I-B ao Contrato de Distribuição.

4.3.2. Caso qualquer Titular de CRI notifique a Securitizadora para não realizar a integralização de CRI por entender que alguma das Condições Precedentes para Demais Integralizações não está devidamente cumprida, a integralização dos CRI não será realizada e, conseqüentemente, não será realizada a integralização das Notas Comerciais. Em tal situação, será convocada assembleia especial de Titulares dos CRI por meio da qual os Titulares dos CRI irão deliberar pela possibilidade de integralização e/ou sobre eventuais condicionantes para tanto.

4.3.3. Os CRI serão subscritos integralmente na Primeira Data de Integralização, sendo que serão integralizados a cada 4 (quatro) meses, conforme as Condições Precedentes para Integralização sejam verificadas, observada a possibilidade de antecipação do prazo para integralização à critério dos Titulares dos CRI, caso todas as Condições Precedentes para Demais Integralizações tenham sido cumpridas e a Devedora necessite de recursos para as Obras antes do decurso de tal prazo.

4.3.4. As liberações dos recursos do Fundo de Obras para a Devedora, decorrentes da integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais, serão realizadas após a verificação das Condições

Precedentes à Liberação, mediante transferência de recursos à Conta da Devedora, qual seja, a conta corrente nº 24797562-1, agência nº 0001, do Banco C6 S.A. (336), de titularidade da Devedora. A liberação de recursos será realizada mensalmente, em até 05 (cinco) Dias úteis após o recebimento pela Securitizadora do Relatório de Medição de Obras ("Data de Liberação"), no montante equivalente à provisão da evolução física das obras do Empreendimento do mês imediatamente seguinte, sendo que ocorrerá de acordo com os seguintes prazos: (i) na própria Data de Integralização, caso haja o cumprimento das Condições Precedentes à Liberação e caso os recursos sejam integralizados até às 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos tenham sido integralizados até às 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária; ou, ainda (iii) na própria Data de Liberação, caso esta seja diferente da Data de Integralização.

4.3.4.1. Previamente à cada liberação de recursos do Fundo de Obras para a Conta da Devedora, a Securitizadora deverá verificar o seguinte ("Condições Precedentes à Liberação"): (i) validação, pelo Agente de Medição de Construção, dos custos das Obras do Empreendimento para o mês imediatamente subsequente; (ii) desde que não esteja em andamento qualquer inadimplência das obrigações da Devedora e dos Avalistas nos Documentos da Operação; e (iii) não ocorrência, entre a data da assinatura deste instrumento e a respectiva data de liberação dos recursos para a Devedora, de: (a) qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização; (b) qualquer hipótese de denúncia, rescisão ou resolução do Termo de Emissão; e/ou (c) mora, inadimplemento ou descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas de qualquer de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

4.3.4.2. Exclusivamente para as primeiras liberações de recursos do Fundo de Obras, será realizada a liberação de recursos em montante de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) à Devedora, até que seja verificada pela Securitizadora a apresentação, pela Devedora, das certidões ambientais, municipal e estadual, sem apontamentos, a serem emitidas para o Imóvel e em nome da Bili Agropecuária EU Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 28.966.318/0001-40 (antecessora do Imóvel), da Devedora, do Sr. Diogo e da Evolution ("Certidões Ambientais").

4.3.4.3. Caso qualquer Titular de CRI notifique a Securitizadora para não realizar a transferência de recursos do Fundo de Obras para a Conta da Devedora por entender que alguma das Condições Precedentes à Liberação não está devidamente cumprida, a liberação de recursos do Fundo de Obras não será realizada. Em tal situação, será convocada assembleia especial de Titulares dos CRI por meio da qual os Titulares dos CRI irão deliberar pela possibilidade de tal liberação e/ou sobre eventuais condicionantes para tanto.

4.3.4.4. Caso existam CRI subscritos, mas não integralizados, após o término das Obras, tais CRI não integralizados serão canceladas pela Emissora através de aditamento ao Termo de Securitização sem a necessidade de Assembleia de Titulares de CRI.

4.4. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário (mercados organizados), por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.4.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.5. Oferta: A Emissão e a Oferta dos CRI serão realizadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160. A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, observado, ainda, o disposto na Lei nº 6.385.

4.5.1. Não será firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

4.5.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.5.3. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta.

4.5.4. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação da totalidade dos CRI emitidos; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, a critério do Coordenador Líder e da Securitizadora, em conjunto, sendo que a subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”).

4.5.5. Findo o Prazo de Colocação sem a colocação da totalidade dos CRI ou de quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, o Coordenador Líder deverá efetuar o cancelamento da Oferta, devendo o Coordenador Líder promover a restituição integral dos valores eventualmente pagos pelos investidores pela aquisição dos CRI, em observância aos procedimentos estipulados pela B3.

4.5.6. O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (ii) que as dúvidas dos Investidores Profissionais possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com o Plano da Oferta (conforme definido e previsto no Contrato de Distribuição).

4.6. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.

4.6.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

4.7. Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.

4.8. Custódia: Para os fins do artigo 33, inciso I, e do artigo 34 da Resolução CVM 60, 1 (uma) via digital (i) do Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos; (ii) da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos; e (iii) do Termo de Emissão de Notas Comerciais e seus eventuais aditamentos devidamente assinados digitalmente e celebrados, serão custodiados pela Instituição Custodiante.

4.8.1. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e demais regulamentação aplicável.

4.8.2. Na ocorrência de aditamento ao presente instrumento, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora, os Avalistas e/ou a Emissora obriga(m)-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do respectivo aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que forem celebrados, para fins de custódia.

4.8.3. A Instituição Custodiante fará jus à remuneração prevista no Anexo X ao presente Termo.

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

4.9. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados de forma *pro rata die*, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da correção pelo IPCA, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ressalvado em decorrência de atrasos, culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento a Emissora não poderá ser responsabilizada.

4.10. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3.

4.11. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.11.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.12. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento integral do item anterior (“Cascata de Pagamentos”). Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI;
- (ii) Recomposição proporcional do Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas;
- (iii) Recomposição proporcional do Fundo de Reserva até o Valor do Fundo de Reserva;
- (iv) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (v) Juros Remuneratórios acumulados dos CRI;
 - (a) juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (b) juros vincendos no respectivo mês de pagamento.
- (vi) a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

4.12.1. Os pagamentos a serem feitos para os Titulares dos CRI, de acordo com a Cascata de Pagamentos, serão provenientes dos montantes disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nas Cláusulas 8.4.1 e 8.4.2 abaixo.

4.13. Ordem de Utilização dos Recursos decorrentes dos Direitos Creditórios: Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais e, ordinariamente, a Cascata de Pagamentos descrita na Cláusula 4.12., acima, descrita será

paga com os recursos dos Direitos Creditórios, cujo pagamento será realizado pelos Adquirentes na Conta do Patrimônio Separado e utilizados pela Securitizadora, conforme autorizado pela Devedora no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, da forma descrita na Cláusula 8.5.1., abaixo.

5. FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: Não há.

5.2. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) Taxa DI, acrescida exponencialmente do *Spread* de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) (sendo que o *Spread*, quando referido em conjunto com a Taxa DI, simplesmente “Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e serão pagos na periodicidade prevista no Anexo II ao presente, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

J = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamentos;

$FatorJuros$ = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

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

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

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “*n*” um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “*n*”;

TDI_k = Taxa DI, de ordem *k*, expressa na forma percentual ao ano, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

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

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos (spread) calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = (1 + \text{Spread})^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Sendo que:

Spread = 6,5000%;

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

Observações:

(i) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa (i) DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 22, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 18, considerando que os dias 18, 19, 20, 21 e 22 são Dias Úteis;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

5.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, a taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“Taxa SELIC”).

5.2.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI a este Termo de Securitização, será utilizada a Taxa SELIC. Na impossibilidade legal de aplicação da Taxa SELIC, será aplicada a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores, para definir a nova taxa a ser utilizada. Caso os Titulares dos CRI não cheguem a um consenso sobre o tema, a Devedora realizará o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI pela Emissora, mas sem a incidência de qualquer penalidade para a Devedora e/ou para a Emissora.

5.2.3. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de

Capitalização, exclusive, ou (ii) na última Data de Pagamento, no caso dos demais Períodos de Capitalização, exclusive, e termina na Data de Pagamento do respectivo período, inclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstas neste Termo de Securitização.

5.3. Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga na periodicidade prevista no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será realizado conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização e o último pagamento, na Data de Vencimento (sendo cada data de pagamento de Remuneração denominada “Data de Pagamento”), conforme observância da Cascata de Pagamentos.

5.4. Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento, ressalvados os casos de Amortização Extraordinária e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório.

5.5. Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6. AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Amortização Antecipada Compulsória dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma antecipada e compulsória, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, nos casos de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, observados, em qualquer caso, a Cascata de Pagamento (“Amortização Antecipada Compulsória dos CRI”).

6.1.1. A Amortização Antecipada Compulsória dos CRI em razão da ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais será realizada em cada Data de Pagamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI desde a Primeira Data de Integralização ou a última data de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, e, conseqüentemente dos CRI, o que por último ocorreu, até a data da efetiva Amortização Antecipada Compulsória dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Antecipada Compulsória dos CRI, e sujeita ao recebimento dos recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais.

6.1.2. A Amortização Antecipada Compulsória dos CRI em razão da ocorrência de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais será realizada, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data em que a Devedora notificar a Emissora e o Agente Fiduciário acerca de tal Amortização Antecipada Facultativa, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI desde a Primeira Data de Integralização ou a última data de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, e, conseqüentemente dos CRI, o que por último ocorreu, até a data da efetiva Amortização Antecipada Compulsória dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Antecipada Compulsória dos CRI; e (iii) de multa de pré-pagamento equivalente a 3% (três por cento) incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, a ser amortizado (“Prêmio”).

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, observada, em qualquer caso, a Cascata de Pagamento (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

6.2.1. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão da ocorrência de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais será realizado na próxima Data de Pagamento, observado o prazo necessário para operacionalização pela B3, conforme previsto na Cláusula 6.3 abaixo, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI desde a Primeira Data de Integralização ou a última data de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, e, conseqüentemente dos CRI, o que por último ocorreu, até a data da efetiva Amortização Antecipada Compulsória dos CRI; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos. Exclusivamente na hipótese de o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais decorrer da decretação de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, o saldo devedor será acrescido do Prêmio, conforme previsto na Cláusula 6.2.2., abaixo.

6.2.2. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, será realizado mediante o pagamento do saldo devedor da totalidade dos CRI em Circulação, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos da data em que a Devedora notificar a Emissora e o Agente Fiduciário acerca do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI desde a Primeira Data de Integralização ou

a última data de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, e, conseqüentemente dos CRI, o que por último ocorreu, até a data da efetiva Amortização Antecipada Compulsória dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Antecipada Compulsória dos CRI; e (iii) do Prêmio.

6.3. A Emissora divulgará aviso aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis e a B3, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da realização do Resgate Antecipado Obrigatório, sendo certo que eventual Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA DAS NOTAS COMERCIAIS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA DAS NOTAS COMERCIAIS, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DAS NOTAS COMERCIAIS, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DAS NOTAS COMERCIAIS E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais: As Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração ("Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais"), em cada Data de Pagamento, na hipótese de ser verificado pela Emissora, a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

- (i) na hipótese de remanescerem Direitos Creditórios na Conta do Patrimônio Separado após a realização dos pagamentos previstos nas alíneas (b.1) a (b.5), do subitem (i), da Cláusula 8.5.1. deste Termo de Securitização e nas alíneas (b.1) a (b.5) da Cláusula 1.1.2.1 do Anexo VI do Termo de Emissão (*cash sweep*);
- (ii) na hipótese de existir eventual saldo remanescente no Fundo de Obras após o Término das Obras do Empreendimento, conforme previsto na Cláusula 8.9.2. deste Termo de Securitização e na Cláusula 3.1.2., do Anexo VII do Termo de Emissão;
- (iii) na hipótese de amortização parcial das Notas Comerciais a fim de se reestabelecer o Índice de Cobertura, nos termos previstos no Anexo VII do Termo de Emissão; ou
- (iv) na hipótese de ocorrência de sinistro e os Titulares dos CRI optarem por utilizar os recursos da indenização de quaisquer Seguros na Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas nas alíneas “ii” a “iv”, a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário sobre a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Pagamento na qual os respectivos recursos foram pagos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

7.2. Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais: As Notas Comerciais poderão, a critério da Devedora, ser amortizadas antecipadamente, após 12 (doze) meses, contados da Data de Emissão (“Período de Lock Up”), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, devendo a Devedora apresentar, por escrito, proposta de amortização parcial das Notas Comerciais (“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”), e desde que a Devedora: (a) comunique à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Notificação de Amortização Antecipada Facultativa”), com prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data da realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, nos termos da minuta do Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a ser amortizado, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais desde a Primeira Data de Integralização ou a última data de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o que por último ocorrer, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; e (iii) do Prêmio (“Valor de Amortização Antecipada Facultativa”).

7.2.1. A Emissora obriga-se, desde já, a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da Data de Pagamento na qual os respectivos recursos foram pagos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nos itens acima e observados os prazos que venham a ser exigidos pela B3 para operacionalização dos pagamentos dos CRI.

7.2.2. Na Notificação de Amortização Antecipada Facultativa deverá constar: (i) a data, na qual será realizada a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; (ii) menção de que o valor a ser pago no âmbito da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, será calculado pela Emissora e validado pelo Agente Fiduciário e pela Devedora na respectiva data do pagamento.

7.3. Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais: A Devedora está obrigada a realizar o Resgate Antecipado total, sempre que: **(i)** os eventos previstos para a Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos e condições definidos na Cláusula 7.1 acima, ultrapasse o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração; **(ii)** na ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(iii)** caso os Titulares dos CRI não cheguem a um consenso sobre a taxa substituta para a Taxa DI, na hipótese prevista na Cláusula 4.7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(iv)** na hipótese de ocorrência de sinistro e os Titulares dos CRI optarem por utilizar os recursos da indenização de quaisquer Seguros no Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais; e/ou **(v)** caso, após a obtenção do “Habite-se” total (ou seja, referente à área total a ser construída no Empreendimento), seja verificado que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o saldo do Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, são equivalentes a montante igual ou superior ao saldo devedor das Notas Comerciais, hipótese em que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado serão utilizados na realização do resgate integral das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais”). O Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais será realizado por meio do pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: (i) da Remuneração desde a primeira Data de Integralização ou a última data de realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. Exclusivamente na hipótese de o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais decorrer da decretação de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, o saldo devedor será acrescido do Prêmio.

7.4. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: As Notas Comerciais poderão ser totalmente resgatadas, a critério da Devedora (“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”), após o decurso do Período de *Lock Up*, e desde que a Devedora: (a) realize o envio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Notificação de Resgate Antecipado Facultativo”), com prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data da realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos da minuta do Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: (i) da Remuneração desde a primeira Data de Integralização ou a última data de realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; e (iii) do Prêmio aplicável (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”).

7.4.1. A Emissora obriga-se, desde já, a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais para realizar o resgate total dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da Data de Pagamento na qual os respectivos recursos foram pagos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nos itens acima e observados os prazos que venham a ser exigidos pela B3 para operacionalização dos pagamentos dos CRI.

7.4.2. Na Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar: (i) a data, na qual será realizada o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) menção de que o valor a ser pago no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, será calculado pela Emissora e validado pelo Agente Fiduciário e pela Devedora na respectiva data do pagamento.

7.5. Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: A Emissora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das hipóteses previstas abaixo ("Evento(s) de Vencimento Antecipado").

7.5.1. Constituem eventos de vencimento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.5.3 abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- a) inadimplemento total ou parcial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, inclusive da obrigação de recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do inadimplemento;
- b) caso seja declarada por norma ou por decisão judicial ou arbitral final, ainda que sujeitas a recurso, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos (e/ou de qualquer de suas disposições);
- c) questionamento judicial, pela Devedora, por quaisquer dos Avalistas e/ou por seus respectivos controladores diretos ou indiretos, conforme o caso e conforme aplicável, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos (e/ou de qualquer de suas disposições);

- d) caso fique constatado que a Devedora não utilizou os recursos captados com a presente Emissão nos termos da Destinação de Recursos, conforme o disposto no Termo de Emissão;
- e) em caso de (1) insolvência ou pedido de autofalência da Devedora, dos Avalistas, conforme o caso, e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), ou ainda, pedido de falência da Devedora, das Avalistas Pessoas Jurídicas e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, não elidido em 10 (dez) Dias Úteis; ou (2) pedido por parte da Devedora, das Avalistas Pessoas Jurídicas e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a Devedora, as Avalistas Pessoas Jurídicas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente. Entende-se por “Controlada Relevante”, isoladamente ou em conjunto, aquela empresa cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação no capital social detido pelas Avalistas Pessoas Jurídicas, direta ou indiretamente, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido das Avalistas Pessoas Jurídicas no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada (“Controlada Relevante”), sendo a definição de controle a do artigo 116 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”);
- f) ingresso pela Devedora e/ou pelas Avalistas Pessoas Jurídicas com quaisquer medidas preparatórias que tenham por objetivo quaisquer um dos procedimentos previstos na alínea “e” acima e/ou quaisquer medidas com efeitos similares que visem a suspensão de quaisquer créditos devidos pela Devedora e/ou pelas Avalistas Pessoas Jurídicas;
- g) liquidação, dissolução ou extinção e/ou qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou das Avalistas Pessoas Jurídicas e/ou suas controladoras, conforme aplicável; e
- h) propositura pela Devedora e/ou Avalistas de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição.

7.5.2. Constituem eventos de vencimento não automático (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”) que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.5.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”):

- a) o descumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de comunicação do referido descumprimento, exceto quando acordado outro prazo de cura no documento em que foi constituída tal obrigação;
- b) pedido ou decretação de insolvência ou de incapacidade civil, ou falecimento, de quaisquer dos Avalistas Pessoas Físicas, sendo que em caso de falecimento, estes não sejam substituídos por outro avalista ou o aval dos Avalistas Pessoas Físicas não seja substituído por outra garantia, conforme a ser deliberado em Assembleia de Titulares dos CRI, convocada para este fim, que deverá aprovar a respectiva substituição, bem como o prazo e demais condições para sua realização;
- c) não cumprimento ou não garantia do juízo, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva cujo valor unitário ou agregado seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em relação à Devedora, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em relação aos Avalistas Pessoas Físicas e a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) em relação às Avalistas Pessoas Jurídicas, ou seu valor equivalente em outras moedas;
- d) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam partes;
- e) com relação à Devedora, redução de capital, resgate ou amortização de quotas, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, pagamento de mútuos ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios;
- f) com relação às Avalistas Pessoas Jurídicas, redução de capital, resgate ou amortização de quotas;

- g) cisão, fusão, ou incorporação que envolva a Devedora e/ou as Avalistas Pessoas Jurídicas, ou qualquer espécie de reorganização societária que resulte em alteração de Controle das quotas de emissão da Devedora e/ou das Avalistas Pessoas Jurídicas, exceto se obtida anuência prévia da Securitizadora, conforme instruída pelos Titulares dos CRI, sendo que, para fins deste Termo, “Controle” significa a titularidade e o exercício, direta ou indiretamente, dos poderes necessários para definir ou orientar a definição dos atos de gestão ou políticas de determinada pessoa, conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- h) reorganização societária que envolva a Devedora e/ou as Avalistas Pessoas Jurídicas e que resulte em alteração de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou das Avalistas Pessoas Jurídicas;
- i) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Devedora e/ou os Avalistas (ainda que na condição de garantidores), assim entendidas as dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelos Avalistas (ainda que na condição de garantidores) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em relação à Devedora, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em relação aos Avalistas Pessoas Físicas e a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) em relação às Avalistas Pessoas Jurídicas;
- j) não constituição das Alienações Fiduciária de Imóveis, no prazo descrito no Anexo VI do Termo de Emissão;
- k) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Devedora e/ou contra qualquer dos Avalistas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em relação à Devedora, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em relação aos Avalistas Pessoas Físicas e a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) em relação às Avalistas Pessoas Jurídicas, ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento seja responsável e que não seja sanado, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado, no prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou for demandado em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em relação à Devedora, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em relação aos Avalistas Pessoas Físicas e a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) em relação às Avalistas Pessoas Jurídicas, ou seu valor equivalente em outras moedas;

l) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte sejam falsas, enganosas ou incorretas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas;

m) alteração do objeto social da Devedora e/ou das Avalistas Pessoas Jurídicas, conforme disposto em seus respectivos Contratos Sociais;

n) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”)), em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os Imóveis, sobre as quotas da Devedora e/ou dividendos e quaisquer outros direitos econômicos que venham a ser distribuídos pela Devedora (exceto pela oneração existente na Data de Emissão), sobre a Conta da Devedora e/ou sobre os Direitos Creditórios (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), exceto pelas Garantias e pela venda, cessão, promessa de venda e/ou promessa de cessão das Unidades;

o) alienação e/ou constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias e/ou reais sobre seus ativos, bens, títulos e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, em benefício de qualquer financiamento bancário ou no âmbito do mercado de capitais;

p) não obtenção ou renovação, cancelamento, revogação, intervenção, suspensão ou extinção das autorizações, subvenções, dispensas e/ou protocolos de requerimento de alvarás ou licenças (incluindo ambientais) da Devedora;

q) mora ou inadimplemento de qualquer obrigação da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas assumida perante instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em relação à Devedora, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em relação aos Avalistas Pessoas Físicas e a R\$ 400.000,00

(quatrocentos mil reais) em relação às Avalistas Pessoas Jurídicas, observados os prazos de cura constantes dos respectivos instrumentos;

r) violação pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis;

s) caso a Devedora não mantenha em ordem a contratação do Agente de Acompanhamento de Carteira, até a efetiva quitação total das Obrigações Garantidas, nos termos que venham a ser solicitados pela Securitizadora;

t) caso ocorra paralisação por período superior a 30 (trinta) dias das obras do Empreendimento, com exceção dos casos nos quais a referida paralisação: (1) decorra de embargos por terceiros que a Devedora comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela e outros motivos comprovadamente fora do controle da Devedora; e (2) não ultrapasse 60 (sessenta) dias;

u) caso ocorra paralisação por período superior a 30 (trinta) dias do processo de disponibilização da documentação que permita o efetivo repasse das Unidades ao agente financeiro, com exceção dos casos nos quais a referida paralisação: (1) não decorra de culpa, imperícia, imprudência ou negligência da Devedora ou de outros motivos comprovadamente fora do controle da Devedora, exemplificativamente, exigências formuladas pelo e/ou atrasos imputáveis ao Cartório de Registro de Imóveis competente; e (2) não ultrapasse 60 (sessenta) dias;

v) não adequação do Empreendimento sob as regras do patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (o que inclui, mas não se limita (i) à constituição da Comissão de Representantes, (ii) entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período e (iii) entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação);

w) caso ocorra qualquer operação *intercompany* pela Devedora com qualquer de suas Afiliadas, inclusive contratações de mútuos e de transações de compra e venda de imóveis, com exceção da realização de aporte por parte dos sócios da Devedora para suprir eventual necessidade de caixa da

Devedora, recomposição de índices e/ou para fins de resgate antecipado ou amortização extraordinária, nos termos previstos neste Termo de Emissão. Quaisquer mútuos e/ou adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) realizados para as finalidades expressamente permitidas neste item não poderão ser pagos ou devolvidos pela Devedora antes da integral quitação das Notas Comerciais e precisarão ser integralizados como capital social em até 90 (noventa) dias da sua realização, exceto mediante prévia autorização da Securitizadora, conforme instruída pelos Titulares dos CRI;

x) caso haja bloqueio ao acesso físico do Agente de Medição de Construção, e/ou não sejam entregues à Securitizadora e/ou ao Agente de Medição de Construção informações do Empreendimento, inclusive, mas não se limitando a, os Dados Essenciais (conforme adiante definidos), balancetes mensais e/ou balanços, que não respeitem o quanto foi ajustado nos Documentos da Operação, nos prazos e condições acordadas nesses documentos, e que, havendo infração, a mora não seja purgada em até 30 (trinta) dias contados da data de notificação enviada pela Securitizadora à Devedora, indicando quais as informações do Empreendimento que estão pendentes de fornecimento;

y) caso o Relatório de Medição de Obras aponte ou projete um atraso na entrega das Obras do Empreendimento, em prazo superior ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido por lei (ou seja, da data de término das Obras prevista nos Instrumentos de Venda e Compra), exceto na ocorrência de evento de caso fortuito ou força maior, ou seja, o fato necessário cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, por exemplo, os fenômenos da natureza, tais como furacões, inundações, abalos sísmicos, raios etc., ou fatos humanos, como guerras, revoluções e outros;

z) caso: (i) o “Habite-se” total (ou seja, referente à área total a ser construída no Empreendimento); (ii) a Certidão Negativa de Débitos da obra total a ser construída no Empreendimento; e (iii) as matrículas individualizadas das Unidades (em conjunto, “Término das Obras do Empreendimento”) não sejam comprovados até o Prazo de Conclusão das Obras do Empreendimento;

aa) caso alguma Unidade venha a ser paga pelos Adquirentes em espécie, salvo prévia aprovação expressa pelos Titulares dos CRI, e/ou com a dação em pagamento de qualquer outro bem móvel ou imóvel;

bb) não sejam pagas pela Devedora ou pelos respectivos proprietários dos outros Imóveis, conforme o caso, todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), condominial das Unidades em estoque e dos demais Imóveis (salvo nos casos em que, de boa-fé, a Devedora ou os respectivos proprietários dos outros Imóveis, conforme o caso, esteja discutindo a aplicabilidade do tributo nas esferas administrativa ou judicial e que tenha sido garantido o juízo), ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, que possam resultar em impactos negativos às Unidades aos demais Imóveis;

cc) caso seja verificado um sinistro total ou parcial do Imóvel que comprometa o andamento das obras e o cronograma de entrega do Empreendimento;

dd) caso haja desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, especialmente o Imóvel, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

ee) caso, na hipótese dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora terem sido incluídos no polo passivo em qualquer demanda de terceiro envolvendo matérias relacionadas às Notas Comerciais, aos Demais Documentos do Operação ou ao Empreendimento, a Devedora não envie os seus melhores esforços e não pratique todos os atos e medidas necessários para promover a exclusão dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora do polo passivo de tais demandas, e/ou não providencie imediatamente todas as garantias necessárias, incluindo contratação de fiança bancária, seguro-garantia e efetuação de depósitos judiciais ou administrativos em moeda corrente, às custas da Devedora, com a finalidade de liberar qualquer bloqueio judicial ou penhora de bens e direitos ou qualquer constrição judicial que tenha recaído sobre os Titulares dos CRI e/ou a Securitizadora relativa a tal demanda de terceiro;

ff) caso a Devedora não endosse os Seguros nos prazos previstos nas Cláusulas 4.2.8 e 4.2.8.4. acima;

gg) caso a Devedora não renove as apólices dos Seguros com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência ao seu vencimento;

- hh) caso os créditos decorrentes das Notas Comerciais sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja recorrida pela Devedora no prazo legal, e que não seja suspensa ou revertida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data da decisão;
- ii) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, da Legislação Socioambiental, conforme abaixo definida;
- jj) caso a Devedora não mantenha em ordem a contratação do Agente de Medição de Construção e/ou não o mantenha contratado até a efetiva conclusão das Obras, nos termos que venham a ser solicitados pela Securitizadora;
- kk) na hipótese de os Direitos Creditórios serem direcionados a qualquer conta que não a Conta do Patrimônio Separado, sempre que o inadimplemento não for sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora for notificada pela Securitizadora nesse sentido;
- ll) caso o Término das Obras do Empreendimento não seja verificado até o mês de junho de 2026 (“Prazo de Conclusão das Obras do Empreendimento”), sem prejuízo do prazo previsto no art. 43-A da Lei nº 4.591/1964;
- mm) outorga de garantias pessoais, incluindo, mas não se limitando, na forma de fiança ou aval, pela Devedora ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
- nn) concessão e/ou contratação de novas dívidas pela Devedora, de quaisquer valores e para quaisquer finalidades, o que inclui, mas não se limita à contratação de qualquer tipo de financiamento, empréstimo, cessão de recebíveis e/ou afins;
- oo) não manutenção em dia do pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), condominial das unidades em estoque e de responsabilidade da Devedora (salvo nos casos em que, de boa-fé, a Devedora esteja discutindo a aplicabilidade do tributo nas esferas administrativa ou judicial e que tenha sido garantido o juízo), ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, que possam impactar as Unidades;

pp) não atingimento e/ou a manutenção do Índice de Cobertura, desde que não haja a amortização parcial das Notas Comerciais a fim de se reestabelecer o Índice de Cobertura no prazo descrito na Cláusula 1.1.2.5 do Anexo VI do Termo de Emissão;

qq) caso fique constatado que a Devedora realizou venda de Unidades na modalidade de permuta;

rr) caso, após a Data de Emissão, a Devedora venha a celebrar quaisquer: (i) Instrumento(s) de Venda e Compra na modalidade de pagamento de tabela direta longa, ou seja, com vencimento posterior a Data de Vencimento das Notas Comerciais; e/ou (ii) vendas “pro soluto”, com previsão de pagamento parcelado;

ss) contratação de financiamento (repasse) pelos Adquirentes, com consequente liberação da alienação fiduciária constituída sobre a respectiva Unidade, sem que a parcela dos Direitos Creditórios Presentes não financiada por meio do repasse tenha sido integralmente quitadas;

tt) caso haja um descolamento do cronograma físico (incluindo materiais em obra), e do cronograma financeiro do Empreendimento aprovados no início da Emissão (conforme alinhado junto ao Agente de Medição de Construção), de modo que o cronograma financeiro acumulado fique em patamar superior a 10% (dez por cento) do cronograma físico acumulado, incluindo materiais em obra, no momento da medição mensal;

uu) caso fique constatado que a Devedora realizou venda de Unidade(s) para partes relacionadas, sem autorização prévia da Securitizadora, conforme instruída pelos Titulares dos CRI; e

vv) questionamento judicial, por quaisquer terceiros, deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos que implique na deterioração ou depreciação de algum Documento da Operação.

7.5.3. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 7.5.1 acima, a Emissora deverá declarar automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações decorrentes da Emissão e exigir o pagamento, pela Devedora, do saldo devedor das Notas Comerciais calculado nos termos da Cláusula 7.5.6, abaixo.

7.5.4. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.5.2 acima, a Emissora terá 1 (um) Dia Útil contados da data em que for realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores, que deverá contar com a participação da Devedora, para notificá-la acerca do vencimento antecipado das Notas Comerciais, caso esta tenha sido a deliberação dos Titulares dos CRI tomada na referida assembleia.

7.5.5. Na hipótese: (i) de não instalação da Assembleia Especial de Investidores, em primeira e segunda convocação por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigir o pagamento do que for devido.

7.5.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos das Cláusulas 7.5.1 e 7.5.2, acima (seja resultante de um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou de um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático), a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, mediante o pagamento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Emissora nesse sentido, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido do Prêmio, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação.

7.5.7. A B3 deverá ser comunicada imediatamente da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos das Cláusulas acima, e consequentemente dos CRI. Não obstante a comunicação à B3 prevista anteriormente, para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

8. GARANTIAS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE RESERVA, FUNDO DE OBRAS E SEGUROS

8.1. Garantias: Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, em garantia das Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes garantias em favor da Emissora: as Alienações Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais foi constituído o Aval.

8.2. Garantia Flutuante: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.3. Aval: Os Avalistas compareceram no Termo de Emissão de Notas Comerciais, na condição de avalistas e responsáveis de forma solidária com relação às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais, assumidas pela Devedora para com a Emissora, no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis: Foram constituídas, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas:

- (i) pela Devedora, a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane, que contemplará a totalidade das Unidades do Empreendimento, por meio e nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Piazza Toscane;
- (ii) pelo Sr. Diogo, a Alienação Fiduciária de Imóvel – Fazenda Bonanza, que contemplará a alienação fiduciária da Fazenda Bonanza, por meio e nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fazenda Bonanza;
- (iii) pelo Sr. Diogo, a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo, que contemplará a alienação fiduciária das Unidades Evo Empresarial – Sr. Diogo, por meio e nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Sr. Diogo; e
- (iv) pela Evolution, a Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution, que contemplará a alienação fiduciária das Unidades Evo Empresarial – Evolution, por meio e nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Empreendimento Evo Empresarial – Unidades Evolution.

8.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Foi constituída, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária:

(i) pela Devedora, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Presentes, a Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Futuros e a Cessão Fiduciária Sobejo AF;

(ii) pelo Sr. Diogo, a Cessão Fiduciária Sobejo AF; e

(iii) pela Evolution, a Cessão Fiduciária Sobejo AF.

8.5.1. Mensalmente, na Data de Verificação, ou Dia Útil imediatamente subsequente, caso a Data de Verificação não seja um Dia Útil, a Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do parágrafo 1º, do artigo 19, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, utilizará os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Instrumentos de Venda e Compra do Empreendimento, na seguinte ordem de prioridade, exceto caso venha a ocorrer qualquer Evento de Vencimento Antecipado, hipótese na qual deverá ser observado o disposto na alínea “b”, abaixo:

(i) **Antes do Término das Obras do Empreendimento**: o valor equivalente à totalidade Direitos Creditórios depositada na Conta do Patrimônio Separado será utilizada da seguinte forma: (1) transferência, à Conta da Devedora, de montante equivalente a 4% (quatro por cento) da totalidade dos Direitos Creditórios para pagamento dos tributos decorrentes da alienação das Unidades (RET) do valor de alienação; (2) no pagamento de despesas vencidas e/ou encargos moratórios e/ou Juros Remuneratórios atrasados; (3) na recomposição proporcional do Fundo de Reserva até o Valor do Fundo de Reserva; (4) na recomposição proporcional do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas; (5) no pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais até então integralizadas; (6) desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita ao cumprimento do Índice de Cobertura, transferência, à Conta da Devedora, de montante equivalente a até 4% (quatro por cento) da totalidade dos Direitos Creditórios para livre utilização, a critério da Devedora, observados os limites previstos nos Documentos da Operação; e (7) após a utilização dos Direitos Creditórios na forma prevista nos item (1) a (6) acima, no aporte de recursos no Fundo de Obras; e

(ii) **Após o Término das Obras do Empreendimento:** o valor equivalente à totalidade Direitos Creditórios depositada na Conta do Patrimônio Separado será utilizada da seguinte forma: (1) transferência, à Conta da Devedora, de montante equivalente a 4% (quatro por cento) da totalidade dos Direitos Creditórios para: (a) pagamento dos tributos decorrentes da alienação das Unidades (RET) do valor de alienação; (2) no pagamento de despesas vencidas e/ou encargos moratórios e/ou Juros Remuneratórios atrasados; (3) na recomposição proporcional do Fundo de Reserva até o Valor do Fundo de Reserva; (4) na recomposição proporcional do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas; (5) no pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais até então integralizadas; (6) desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita ao cumprimento do Índice de Cobertura, transferência, à Conta da Devedora, de montante equivalente a até 4% (quatro por cento) da totalidade dos Direitos Creditórios para livre utilização, a critério da Devedora, observados os limites previstos nos Documentos da Operação; e (7) na Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, até o seu efetivo resgate (*cash sweep*).

8.5.1.1. Para fins deste Termo de Emissão, o “Índice de Cobertura” será calculado pelo Agente de Acompanhamento de Carteira, e encaminhado via Relatório de Recebíveis e Espelhamento para a verificação da Securitizadora na Data de Verificação, com base nos Dados Essenciais do mês anterior, entregues pela Devedora (sempre tendo por referência, portanto, as informações do mês anterior), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, na forma abaixo:

$$\frac{[(\text{Saldo Devedor dos CRI} + \text{Saldo das Obras}) - (\text{Fundo de Obras} + \text{Fundo de Reserva} + \text{Fundo de Despesas})]}{[\text{Direitos Creditórios Empreendimento} + \text{Estoques avaliados a 70\%}]}$$

Onde:

Saldo Devedor dos CRI = Significa o saldo devedor dos CRI na Data de Verificação.

Saldo das Obras a Incorrer: Significam os valores referentes aos gastos a incorrer das Obras, incluindo atualização de INCC e sobrecusto, ou seja, qualquer gasto maior que o orçado previsto, a serem informados pelo Agente de Medição de Construção, por meio do Relatório de Medição de Obras.

Fundo de Obras: Significa o valor remanescente no Fundo de Obras.

Fundo de Reserva: Significa o valor depositado no Fundo de Reserva.

Fundo de Despesas: Significa o valor depositado no Fundo de Despesas.

Direitos Creditórios Empreendimento: Significa o valor presente dos Direitos Creditórios descontado pela Remuneração das Notas Comerciais dos valores devidos pelos Adquirentes das Unidades do Empreendimento até a entrega das chaves das respectivas Unidades, cujos contratos não estejam inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias.

Estoques avaliados a 70% = significa o produto da (i) média do valor de venda do metro quadrado privativo das últimas 5 (cinco) Unidades do Empreendimento vendidas, conforme validado pelo Agente de Monitoramento da Carteira e (ii) a quantidade de metros quadrados privativos das Unidades do Empreendimento em estoque ainda não vendidas. Caso as últimas 5 (cinco) vendas não tenham ocorrido nos últimos 6 (seis) meses, atualizar o último valor disponível pelo INCC do período;

8.5.1.2. Para fins deste Termo de Emissão, o Índice de Cobertura deverá ser menor ou igual a 80% (oitenta por cento) durante toda a vigência da operação.

8.5.1.3. Caso o Índice de Cobertura venha a ser descumprido, a Securitizadora deverá notificar a Devedora e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil do descumprimento, para que, em até 5 (cinco) dias, realizem a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais a fim de se reestabelecer o Índice de Cobertura. O restabelecimento do Índice de Cobertura deve ser realizado com recursos a serem aportados diretamente pela Devedora ou pelas Avalistas, de modo que não serão utilizados recursos decorrentes dos Direitos Creditórios para tal finalidade, exceto se de outro modo determinado em Assembleia de Titulares dos CRI.

8.5.1.4. Entende-se como mês da respectiva Data de Verificação, o período compreendido entre a Data de Verificação imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Verificação (exclusive).

8.5.1.5. A Devedora se compromete a encaminhar ao Agente de Acompanhamento de Carteira e à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente, as informações necessárias para que o Agente de Acompanhamento de Carteira possa elaborar o Relatório de Recebíveis e Espelhamento. Em relação ao mês imediatamente anterior ao da respectiva Data de Verificação, a Devedora deverá encaminhar: (i) documentos comerciais (Instrumentos de Venda e Compra, Quadros

Resumos, distratos e aditivos); (ii) extrato completo de clientes; (iii) extratos bancários (conta corrente de ingresso das receitas de venda de Unidades (Conta do Patrimônio Separado) e pagamentos de distratos e aplicações financeiras vinculadas a essa conta); (iv) relatório de contas recebidas; e (v) relatório de contas pagas (para coleta de distratos), sem prejuízo do envio das demais informações e documentos solicitados conforme o contrato de prestação de serviços celebrado com o Agente de Acompanhamento de Carteira (“Dados Essenciais”).

8.6. Alienação Fiduciária de Quotas: Será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, bem como eventuais valores a pagar pela Devedora, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela sócia da Devedora, contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado, aos adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pró-labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas da Devedora (“Quotas”), de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.7. Fundo de Despesas: Observado o disposto na Cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização, será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, em garantia do pagamento das despesas recorrentes, conforme definidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Despesas Recorrentes”), o fundo de despesas, no montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”). Até o integral resgate das Notas Comerciais, o Fundo de Despesas deverá ter o valor mínimo necessário para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, presentes e futuras, equivalentes a R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

8.7.1. Caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deixe de ser atendido a qualquer momento, a Securitizadora poderá utilizar os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Empreendimento para recomposição do Fundo de Despesas, em caso de insuficiência deste, nos termos previstos nos Documentos da Operação, e/ou notificar a Devedora e os Avalistas para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação nesse sentido, aporem os recursos necessários para recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado.

8.7.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas ou os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Empreendimento sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais

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

8.7.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora convocará Assembleia de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem (ou não) pelo eventual aporte de recursos para arcar com tal(is) pagamento(s).

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

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

8.8. Fundo de Reserva: Observado o disposto na Cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização, será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de reserva no montante inicial equivalente a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), cujos recursos serão utilizados, caso necessário, para pagamentos de quaisquer despesas relativas às Notas Comerciais, aos CRI e/ou para pagamento das parcelas de Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, caso ocorra eventual inadimplemento no pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou em outra situação em que sua utilização seja necessária para evitar o inadimplemento dos CRI ("Fundo de Reserva").

8.8.1. Após a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Fundo de Reserva deverá ter o valor equivalente a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Valor do Fundo de Reserva").

8.8.2. Caso o Valor do Fundo de Reserva deixe de ser atendido a qualquer momento, a Securitizadora poderá utilizar os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Empreendimento para recomposição do Fundo de Reserva, em caso de insuficiência deste, nos termos previstos nos Documentos da Operação e/ou notificar a Devedora e os Avalistas para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de notificação nesse sentido, aporem os recursos necessários para recomposição do Fundo de Reserva.

8.9. Fundo de Obras: Observado o disposto na Cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização, será constituído o fundo de obras, na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados na realização das Obras ("Fundo de Obras").

8.9.1. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado serão liberados pela Securitizadora à Devedora, mensalmente, na Data de Liberação, na Conta da Devedora, com base no Relatório de Medição de Obras, desde que sejam verificadas as Condições Precedentes à Liberação, aplicáveis, observados os valores e o disposto na Cláusula 4.3.3.1. deste Termo de Securitização e na Cláusula 4.5 do Termo de Emissão.

8.9.2. Após o recebimento: (i) do "Habite-se" total (ou seja, referente à área total a ser construída no Empreendimento); (ii) da Certidão Negativa de Débitos da obra total a ser construída no Empreendimento; e (iii) da cópia do registro da Instituição da Convenção de Condomínio na matrícula do Imóvel (em conjunto, "Término das Obras do Empreendimento") eventual saldo remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais (*cash sweep*), nos termos da Cláusula 7.1., inciso (ii), deste Termo de Securitização e da Cláusula 1.1., inciso (ii) do Anexo IX do Termo de Emissão.

8.10. Seguros: A Devedora deverá manter contratados junto a alguma Seguradora Autorizada (conforme definidas no Termo de Emissão), até a obtenção do "Habite-se" do Empreendimento, o: (i) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras do Empreendimento, sendo que a importância assegurada equivale a, no mínimo, o valor total das obras do Empreendimento ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e (ii) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras do Empreendimento, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada equivale a, no mínimo, 20% (vinte por cento por cento) do custo total de construção do Empreendimento ("Seguro de Responsabilidade Civil", que quando referido em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia, "Seguros das Obras"). A Devedora se obriga a apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da primeira data de

integralização das Notas Comerciais, o endosso das apólices ou os certificados dos Seguros das Obras nos quais conste a Securitizadora como beneficiária dos Seguros das Obras, ou qualquer outra forma de comprovação do endosso dos Seguros das Obras à Securitizadora, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel sejam pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.10.1. A Devedora se obriga a contratar, em até 30 (trinta) dias após o Término das Obras do Empreendimento (conforme abaixo definido), em substituição aos Seguros das Obras, seguro para as Unidades em estoque que, na data de averbação do “Habite-se” na matrícula do Empreendimento, ainda não tenham sido comercializadas pela Devedora (ou, caso tenham sido comercializadas, mas os respectivos Instrumento(s) de Venda e Compra tenham sido objeto de distrato), contra riscos relativos às perdas e danos materiais causados ao Empreendimento, cobrindo, no mínimo, os riscos relativos às perdas e danos materiais causados ao Empreendimento, decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, chuva, inundação, granizo, alagamento, furacão, ciclone, tornado, fumaça, impacto de veículos terrestres e/ou queda de aeronaves, em montante mínimo suficiente à reconstrução do Empreendimento (“Seguro Patrimonial das Unidades do Empreendimento”, que quando referido em conjunto com os Seguros da Obra, “Seguros do Empreendimento”), devendo constar a Securitizadora como beneficiária do Seguro Patrimonial das Unidades do Empreendimento, na mesma data da contratação, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Empreendimento sejam pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.10.2. Adicionalmente, até a integral quitação das Obrigações Garantidas: (i) a Evolution, na qualidade de proprietária das Unidades Evo Empresarial – Evolution, deverá manter contratado junto a quaisquer das Seguradoras Autorizadas, seguro patrimonial contra riscos relativos às perdas e danos materiais causados às Unidades Evo Empresarial - Evolution, cobrindo, no mínimo, os riscos relativos às perdas e danos materiais causados às Unidades Evo Empresarial - Evolution, decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, chuva, inundação, granizo, alagamento, furacão, ciclone, tornado, fumaça, impacto de veículos terrestres e/ou queda de aeronaves, em montante mínimo suficiente à reconstrução do Empreendimento Evolution (“Seguro Patrimonial – Unidades Evolution”); (ii) o Sr. Diogo, na qualidade de proprietário das Unidades Evo Empresarial – Sr. Diogo, deverá manter contratado junto a quaisquer das Seguradoras Autorizadas, seguro patrimonial contra riscos relativos às perdas e danos materiais causados às Unidades Evo Empresarial – Sr. Diogo, cobrindo, no mínimo, os riscos relativos às perdas e danos materiais causados às Unidades Evo

Empresarial - Sr. Diogo, decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, chuva, inundação, granizo, alagamento, furacão, ciclone, tornado, fumaça, impacto de veículos terrestres e/ou queda de aeronaves, em montante mínimo suficiente à reconstrução do Empreendimento Evolution (“Seguro Patrimonial – Unidades Sr. Diogo”); e (iii) o Sr. Diogo, na qualidade de proprietário da Fazenda Bonanza, deverá manter contratado junto a quaisquer das Seguradoras Autorizadas, seguro patrimonial contra riscos relativos às perdas e danos materiais causados à Fazenda Bonanza, cobrindo, no mínimo, os riscos relativos às perdas e danos materiais causados à Fazenda Bonanza, decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, chuva, inundação, granizo, alagamento, furacão, ciclone, tornado, fumaça, impacto de veículos terrestres e/ou queda de aeronaves, em montante mínimo suficiente à reposição da Fazenda Bonanza e suas acessões no estado anteriormente ao sinistro (“Seguro Patrimonial – Fazenda Bonanza”, que quando referido em conjunto com o Seguro Patrimonial – Unidades Evolution e o Seguro Patrimonial – Unidades Sr. Diogo, “Seguros Patrimoniais – Garantias Adicionais” e, ainda, quando em conjunto com o Seguro Patrimonial das Unidades do Empreendimento, “Seguros Patrimoniais”).

8.10.3. Em caso de sinistro, qualquer indenização e/ou ressarcimento devido no âmbito, os Seguros Patrimoniais deverá ser pago na Conta do Patrimônio Separado e a sua destinação será determinada em Assembleia de Titulares dos CRI, que poderão optar se tais recursos serão utilizados para: (i) amortização antecipada parcial das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, caracterizando-se, esta, como uma hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos do Anexo X do Termo de Emissão; ou (ii) se será outorgada à Devedora a possibilidade de substituição da garantia objeto do sinistro, hipótese em que os termos de tal eventual substituição serão determinados na Assembleia de Titulares dos CRI. Na hipótese de a Assembleia de Titulares dos CRI autorizar a substituição da garantia, após a efetiva constituição da nova garantia, os recursos de tal indenização serão devolvidos à Devedora (ou ao proprietário do imóvel objeto do sinistro, conforme o caso), nos termos e condições que venham a ser determinados na assembleia.

8.11. Pluralidade de Garantias: A Devedora concordou, na qualidade de fiduciante das Garantias Reais, nos termos dos Contratos de Garantia, que 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 a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

9. INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista nos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, nos termos da declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

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

9.3. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.3.1. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja, 30 de março de cada ano, na forma do artigo 50 da Resolução CVM 60, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 30 de março de 2026.

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

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

9.4.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) apurar o valor das parcelas devidas dos Créditos Imobiliários e cobrar da Devedora o valor devido, caso o pagamento não seja realizado nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) elaborar, mensalmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de pagamento dos Créditos Imobiliários, relatório de pagamento discriminando os valores pagos no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que os custos e despesas incorridos serão suportados pelo Patrimônio Separado; e

(iv) providenciar aditamentos aos Documentos da Operação (conforme aplicável), na ocorrência de qualquer caso de amortização, resgate parciais das Notas Comerciais e/ou qualquer outra situação que resulte na necessidade de aditamentos aos Documentos da Operação.

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

9.5.1. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito)

dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada: (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.5.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de insolvência da Securitizadora ou de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, por culpa exclusiva da Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis,

contados do inadimplemento sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado;

- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, após ter recebido os Créditos Imobiliários na Conta de Patrimônio Separado, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento;
- (vi) na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e/ou
- (vii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inadimplência da Devedora e dos Avalistas e recusa dos Titulares dos CRI para a recomposição do Fundo de Despesas, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

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

10.1.2. Verificada a ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado indicados nos itens (i) a (iii) da Cláusula 10.1 acima, pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as matérias previstas na Cláusula 10.1.3 abaixo. A Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A Assembleia de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.1.3. O Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes exclusivamente fora do âmbito desta Emissão.

10.1.4. Na Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

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

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

10.1.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de Titulares dos CRI de que trata as Cláusulas 10.1.2 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia de Titulares dos CRI de que trata as Cláusulas 10.1.2 e seguintes acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras e com a Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários estão 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 ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

- (ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora 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 em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;
- (x) mantém: (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e (d) atualizados os registros de titularidade referentes a valores mobiliários que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
- (xi) mantém sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (xii) não realiza negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto/contrato social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto/contrato social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto/contrato social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xiii) não pratica qualquer ato em desacordo com seu estatuto/contrato social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xiv) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xv) inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- (xvi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;
- (xvii) as informações e declarações prestadas nos termos deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas; e
- (xviii) a Emissora, suas controladas e controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Legislação Anticorrupção e a Resolução CVM 50.

11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 16 abaixo.

11.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares dos CRI, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares dos CRI na Assembleia de Titulares dos CRI.

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

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 1 (um) Dia Útil da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares dos CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares dos CRI, no máximo, em 1 (um) Dia Útil contados da data de seu recebimento;

(v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (a) o valor pago aos Titulares dos CRI no período; (b) o valor recebido pela Emissora no período; (c) o valor previsto para recebimento pela Emissora no período; (d) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (e) o índice de inadimplência no período; e (f) o

montante existente nas contas correntes de titularidade exclusiva da Emissora e vinculadas exclusivamente aos CRI;

(vi) mensalmente, no último Dia Útil do mês, o relatório previsto no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ainda ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e

(vii) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (a) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; e (c) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

11.2. Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos do artigo 50, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 60, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 60.

11.2.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora que não contiver ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia dos Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pela Resolução CVM 44;
- (vi) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (vii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (viii) manter: (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; (c) em dia o

pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;

- (ix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (xii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (xiii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xiv) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto/contrato social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto/contrato social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto/contrato social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xvii) comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em

risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xviii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xix) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xx) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xxi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xxii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;
- (xxiii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xxiv) avaliar, em conjunto com a Devedora e com o Coordenador Líder, a viabilidade da Emissão, da Oferta e suas condições, bem como assessorá-los no que for necessário para a realização da Emissão e da Oferta;
- (xxv) participar ativamente, em conjunto com a Devedora e com os assessores legais, na elaboração de todo e qualquer documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;

- (xxvi) processar o registro dos CRI no MDA e no CETIP21;
- (xxvii) suspender a Oferta e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade, até a data de liquidação dos CRI;
- (xxviii) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, para assegurar que as informações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xxix) divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais;
- (xxx) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, aos Avalistas, à Emissão, à Oferta ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando ao disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160; e
- (xxxi) observar as regras previstas na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160 e nas demais normas e regulamentações aplicáveis.

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

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm plena capacidade e poderes e/ou legitimamente outorgados suficientes para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas nos respectivos instrumentos e, sendo mandatários, tiveram seus poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (viii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ix) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Securitização e realizar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar as suas celebrações, para implementar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas;

- (x) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na medida em que for registrada junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competente, e do Contrato de Cessão Fiduciária quando do registro no Cartório de Títulos e Documentos da sede da Devedora, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos Contratos de Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionados pelas partes na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Imóvel é suficiente em relação ao saldo devedor da Emissão na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) desde que observado o Índice de Cobertura, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; e
- (xii) assegura e assegurará, nos termos do artigo 11, parágrafo 1º, da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que atua e venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

13.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17, e respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

- (xi) comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de investidores;
- (xiii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiv) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17;
- (xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;
- (xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1. acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

- (xx) fornecer, nos termos do artigo 32, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430;
- (xxi) cumprir com as Legislação Anticorrupção e com a Resolução CVM 50; e
- (xxii) disponibilizar o preço unitário, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website: <https://www.vortex.com.br/>.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve, caso a Emissora não o faça, usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei nº 14.430.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário fará jus à remuneração prevista no Anexo X ao presente Termo de Securitização.

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

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

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou

(ii) por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

13.6.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

13.6.5. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

14. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

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

14.1.1. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre (“Assembleia de Titulares de CRI”): (a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício; (b) alterações deste Termo de Securitização; (c) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60; (d) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização; (e) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI; (f) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Instituição Custodiante, bem como de quaisquer outros prestadores

de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização; (g) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60; (h) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM nº 60; (i) 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 Securitizadora.

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

14.2. Convocação: A Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.2.1. A Assembleia de Titulares dos CRI será convocada mediante a publicação do edital de convocação, no website da Emissora (<https://www.leveragesec.com.br/>), com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a sua realização para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias corridos a contar para segunda convocação.

14.2.2. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI presentes. As publicações previstas na Cláusula 14.2.1 acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.2.3. A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM ou do Agente Fiduciário deverá: (i) ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da

Assembleia de Titulares dos CRI às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares.

14.2.4. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares dos CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia de Titulares dos CRI.

14.2.5. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia de Titulares dos CRI a qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações.

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

14.2.7. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderá(ão) convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.2.8. Das convocações constarão, obrigatoriamente, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI;
- (iii) se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;

(iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI;

(v) 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

(vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

14.2.9. Nos termos do artigo 71, parágrafo 1º, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da Cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, observado que não podem votar na Assembleia de Titulares dos CRI: (i) os prestadores de serviços à operação de securitização, o que inclui 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 Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.3.1. A restrição com relação ao direito de voto, prevista na Cláusula 14.3 acima, não é aplicável quando: (i) os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “iv” da Cláusula 14.3; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à assembleia, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

14.3.2. A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá: (i) ao representante da Securitizadora presente à Assembleia de Titulares dos CRI; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes ou àquele que for designado pela CVM; (iii) ao representante do Agente Fiduciário

presente à Assembleia de Titulares dos CRI; ou (iv) quaisquer outros terceiros que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

14.4. Consulta formal: Os Titulares dos CRI poderão votar nas assembleias por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização.

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

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

14.4.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia de Titulares 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 Titulares dos CRI.

14.4.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, se assim deliberado em Assembleia de Titulares dos CRI, 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 dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares dos CRI em Circulação representando: (a) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, (b) em segunda

convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

14.5.1. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação:

- (i) alteração das matérias objeto de deliberação previstas nesta Cláusula;
- (ii) alteração da forma de amortização dos CRI;
- (iii) alteração da Data de Vencimento e/ou de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração da Remuneração dos CRI;
- (v) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (vi) alteração ou liberação antecipada das Garantias, exceto se de outra forma previsto nos Documentos da Operação; e
- (vii) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização.

14.5.2. A não decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e a concessão de *waiver* prévio, definitivo e/ ou temporário quanto à ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dependerão de aprovação por Titulares dos CRI em Circulação que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, ou (ii) no mínimo, 30% (trinta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

14.5.3. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

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

14.5.5. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 14, este Termo de Securitização e os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI ou de consultas aos Titulares dos CRI sempre que, e somente, tal alteração decorra das seguintes hipóteses:

- (a) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores;
- (b) quando verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI;
- (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes signatárias, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (d) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências cartorárias; e
- (e) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora

14.5.5.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 14.5.5 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

14.5.6. As atas lavradas das Assembleias de Titulares dos CRI apenas serão publicadas na forma de extrato no “site” da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via sistema “Empresas.Net”, não sendo

necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares dos CRI deliberaram pela publicação de determinada ata.

14.5.7. Todas as despesas com as publicações de quaisquer atas de Assembleias de Titulares dos CRI serão arcadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, conforme previsto no presente Termo de Securitização.

14.5.8. As Assembleias de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas, nos termos deste Termo de Securitização, com a publicação conforme previsto na Cláusula 16.1, na qual a Emissora divulga suas informações societárias.

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

14.5.8.2. A Assembleia de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônios Separados, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia de Titulares dos CRI serão arcados pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.5.9. As deliberações tomadas em Assembleia de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

15. DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas: Conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as Despesas Recorrentes e as despesas do Patrimônio Separado existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Oferta, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

15.1.1. As Despesas Iniciais (*flat*) necessárias para realização da Oferta estão listadas no Anexo VI do Termo de Emissão das Notas Comerciais e no Anexo X ao presente Termo de Securitização, e serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos oriundos do pagamento de parte do valor de integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, com os recursos da integralização dos CRI.

15.2. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir, quando inadimplidas pela Devedora:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (iv) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (v) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (vi) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (viii) os custos e despesas relativas à execução e excussão, conforme o caso, das Garantias e a retificação do registro da CCI e dos CRI na B3, quando necessário;
- (ix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e
- (x) as Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

15.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

16. PUBLICIDADE

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

17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430 e serão custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma prevista no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por mensagem eletrônica ou *e-mail*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovado através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega e (b) quando realizados por mensagem eletrônica (*e-mail*), na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. A Parte se obriga a informar às outras sobre qualquer alteração dos dados abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis. As comunicações deverão ser endereçadas da seguinte forma:

Se 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 | obrigacoes@leveragesec.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2

CEP 05425-020, São Paulo - SP

A/C: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.1.1. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas na Escritura de Emissão 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. Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.

18.1.2. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: , 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.

18.1.3. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

19. RISCOS

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

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, exceto pelo previsto na Cláusula 14.5.6 acima.

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

20.5. Probidade e boa-fé: As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste Contrato, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

20.6. Anexos: Os Anexos III a VI deste Termo de Securitização contêm as declarações exigidas pela legislação aplicável e integram o presente Termo de Securitização.

20.7. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre

estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.8. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Securitização poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, do Código de Processo Civil.

20.9. Assinatura Eletrônica: Este Termo de Securitização será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes (inclusive suas testemunhas) reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP – BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

20.9.1. Para efeitos de contagem dos prazos previstos neste Termo de Securitização, será considerada a data disposta ao final deste Termo de Securitização, independentemente da data em que se der efetivamente a última assinatura eletrônica deste Termo de Securitização.

20.10. Proteção de Dados: Eventuais dados pessoais compartilhados em razão deste Termo de Securitização serão tratados pelas partes em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais) (“LGPD”), adotando-se todas as suas definições. As partes declaram que o tratamento dos dados pessoais no âmbito das operações que originaram os Créditos Imobiliários, até a presente data, foi feito em conformidade e respeitos às disposições da LGPD.

20.11. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.12. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização eletronicamente, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, de forma digital.

(Assinaturas no original)

ANEXO I**CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 14 de maio de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: Leverage Companhia Securitizadora							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.							
CNPJ: 48.401.515/0001-20							
ENDEREÇO: Rua Aurelino Fróes Moreira, nº 363							
COMPLEMENTO	Lote 2, Quadra F, Sala 609 e 610	CIDADE	Lauro de Freitas	UF	BA	CEP	42.710-500
4. GARANTIAS: A CCI não contará com garantia real. As Notas Comerciais, por sua vez, contarão com o Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), na Data de Emissão.							
6. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: "Instrumento Particular de Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." (" <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais</u> "), celebrado em 14 de maio							

de 2025, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual a Devedora emitiu as Notas Comerciais, no valor total de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).	
7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALVO:	
Imóvel objeto da matrícula nº 54.470, do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, estado da Bahia (“ <u>Imóvel</u> ”), localizado na Rua Jovina Machado dos Santos, nº 188, sobre o qual será desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Residencial Piazza Toscane” (“ <u>Empreendimento</u> ”).	
8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	18 de junho de 2025.
8.2. PRAZO DE VENCIMENTO	916 (novecentos e dezesseis) dias contados a partir da Data de Emissão.
8.3. DATA DE VENCIMENTO	18 de novembro de 2027
8.4. VALOR DO CRÉDITO	R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), na Data de Emissão.
8.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente.
8.6. REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DO CRÉDITO)	Conforme Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.9. ENCARGOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, os débitos em atraso pela Devedora, ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento), não compensatória, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados de forma <i>pro rata die</i> , desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da correção pelo IPCA.

ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Cronograma de Pagamentos CRI			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	23/06/2025	0,0000%	NÃO
2	22/07/2025	0,0000%	NÃO
3	20/08/2025	0,0000%	NÃO
4	22/09/2025	0,0000%	NÃO
5	22/10/2025	0,0000%	NÃO
6	21/11/2025	0,0000%	NÃO
7	22/12/2025	0,0000%	NÃO
8	21/01/2026	0,0000%	NÃO
9	20/02/2026	0,0000%	NÃO
10	20/03/2026	0,0000%	NÃO
11	23/04/2026	0,0000%	NÃO
12	20/05/2026	0,0000%	NÃO
13	22/06/2026	0,0000%	NÃO
14	22/07/2026	0,0000%	NÃO
15	20/08/2026	0,0000%	NÃO
16	22/09/2026	0,0000%	NÃO
17	21/10/2026	0,0000%	NÃO
18	23/11/2026	0,0000%	NÃO
19	22/12/2026	0,0000%	NÃO
20	20/01/2027	0,0000%	NÃO
21	22/02/2027	0,0000%	NÃO
22	22/03/2027	0,0000%	NÃO
23	22/04/2027	0,0000%	NÃO
24	20/05/2027	0,0000%	NÃO
25	22/06/2027	0,0000%	NÃO
26	21/07/2027	0,0000%	NÃO
27	20/08/2027	0,0000%	NÃO
28	22/09/2027	0,0000%	NÃO

29	20/10/2027	0,0000%	NÃO
30	22/11/2027	100,0000%	NÃO

Anexo III

(Emitido em 14/05/2025 pela Emissora Original)

ANEXO III DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora com registro na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM nº 60/21, na qualidade de Emissora e distribuidora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da sua 266ª emissão, em série única ("Emissão") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e a Conta do Patrimônio Separado e todos os recursos nelas depositados, incluindo, mas não se limitando, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 24, parágrafo 1º, da Resolução CVM nº 160/22, e artigo 44 da Resolução CVM nº 60/21, 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 266ª (ducentésima sexagésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado entre a Emissora e a Vértix Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão 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.

109

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/7C0CF5WSABMNBELF4SLIG>



ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro da companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora”), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM nº 60/21, na qualidade de Emissora e distribuidora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da sua 50ª emissão, em série única (“Emissão”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e a Conta do Patrimônio Separado e todos os recursos nelas depositados, incluindo, mas não se limitando, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24, parágrafo 1º, da Resolução CVM nº 160/22, e artigo 44 da Resolução CVM nº 60/21, 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 50ª (quinquagésima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos titulares de CRI (“Termo de Securitização”);

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão 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.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

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
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante” ou “Vórtx”), na qualidade de instituição custodiante do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 50ª (quingüagésima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), celebrado em 14 de maio de 2025, conforme aditado e a Vórtx, **DECLARA**, para os devidos fins que:

(i) recebeu para custódia 1 (uma) via digital do Termo de Securitização e seus aditamentos, 1 (uma) via digital da CCI e seu aditamento e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais e seu aditamento, nos termos do artigo 33, inciso I, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; e

(ii) conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, encontram-se devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª emissão, em série única, da Emissora (“CRI”), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 14.430.

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Nome: [●]

CPF: [●]

Nome: [●]

CPF: [●]

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020

Cidade/Estado: São Paulo/SP

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3

CPF: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 50ª

Número de Séries: Única

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora

Quantidade: 19.000

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de [●] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [●]

CPF: [●]

Nome: [●]

CPF: [●]

ANEXO VI

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 TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	R\$ 94.304.000,00	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	R\$ 3.100.000,00	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	R\$ 2.600.000,00	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRIOE5	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRIOF2	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRIOG0	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRIOH8	R\$ 5.250.000,00	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRIOJ4	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRIOJ4	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		R\$ 5.038.000,00	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		R\$ 5.038.000,00	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		R\$ 4.798.000,00	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		R\$ 4.798.000,00	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRIOQ9	R\$ 17.000.000,00	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRIO7	R\$ 17.000.000,00	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRIO55	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRIO73	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRIOU1	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRIOV9	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRIO7	R\$ 3.000.000,00	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRIOX5	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	R\$ 102.000.000,00	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	R\$ 30.660.000,00	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W5	R\$ 20.440.000,00	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	R\$ 76.000.000,00	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	R\$ 66.000.000,00	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	R\$ 63.000.000,00	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	R\$ 47.000.000,00	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/F81HM713QJ4-3PH-TC-3ZZV6G>

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	R\$ 5.925.000,00	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	R\$ 1.975.000,00	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECCBS004	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECCBS012	R\$ 5.000.000,00	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	R\$ 17.500.000,00	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	R\$ 15.000.000,00	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2M4	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	R\$ 87.000.000,00	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI200	R\$ 51.500.000,00	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar?token=3PHPC-3ZJW9>

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	R\$ 27.000.000,00	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		R\$ 25.600.000,00	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			R\$ 12.700.000,00	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	R\$ 78.000.000,00	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	BRLSECCRI359	R\$ 16.400.000,00	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	BRLSECCRI367	R\$ 9.284.000,00	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Registro de Imóveis - Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/>

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	BRLSECCRI375	R\$ 12.116.000,00	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	R\$ 11.600.000,00	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	R\$ 8.700.000,00	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	BRLSECCRI3H2	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	R\$ 40.000.000,00	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	R\$ 17.250.000,00	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	BRLSECCRI3M2	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/vpldate/F8NHM-V3QJ43PH-TC-3Z2W6>.

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		R\$ 19.000.000,00	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	R\$ 44.000.000,00	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			R\$ 27.300.000,00	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direito Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			R\$ 11.700.000,00	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direito Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			R\$ 32.000.000,00	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			R\$ 15.000.000,00	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinadorregistroimoveis.org.br/validar/F81HM-V3QJ4-3PH-TC-3ZZWQ>

ANEXO VII

TRIBUTAÇÃO

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritas 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 Titular do CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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 Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para

pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, 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, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 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.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são

isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF

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, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, 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% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) 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.

ANEXO VIII
FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Tal artigo estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ele prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Risco Relacionado ao Registro da CVM: A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia securitizadora, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo

cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

c) Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

d) Riscos Relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

e) Riscos Relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de certificados de recebíveis imobiliários isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária

por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

f) Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, 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 cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

g) 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 por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos créditos imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia 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.

h) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão das Notas Comerciais e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora, mediante a celebração deste Termo de Securitização. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente

às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

i) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

j) 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive dos CRI.

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

l) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

- m) Risco de Amortização Antecipada Compulsória dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de Amortização Antecipada Compulsória dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- n) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal e trabalhista.
- o) Risco de Insuficiência das Garantias Reais: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, 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.
- p) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuídos nos termos da Resolução CVM 160, será realizada por meio de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- q) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- r) Risco do Pagamento das despesas da operação: O Patrimônio Separado será responsável pelo pagamento das despesas da operação, quais sejam: (i) remuneração do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante; (ii) registro dos CRI na B3; (iii) custódia e implantação das Notas Comerciais na B3, (iv) taxa de gestão dos Créditos Imobiliários, entre outras previstas no Termo de Securitização. Assim, no caso ausência de recursos tais despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado, que terá prioridade de pagamento em relação aos CRI.

s) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os Créditos Imobiliários foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, consubstanciados nas Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função das Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos neste item poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que se refere ao pagamento dos CRI pela Emissora.

t) Riscos decorrentes do setor imobiliário: A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (i) níveis de emprego;
- (ii) crescimento populacional;
- (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora e/ou os Avalistas poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

u) Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre investidores profissionais, visto a ausência de demonstrações financeiras auditadas da Devedora.

w) Risco de pré-pagamento poderá afetar adversamente a rentabilidade: A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular do CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

y) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, causando prejuízos, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

z) O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim,

o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. 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 no Termo de Securitização e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da amortização e Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Titulares dos CRI.

aa) Riscos ambientais relacionados ao Imóvel: O Imóvel está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor do Imóvel; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências.

bb) Risco acerca do processo de diligência legal restrito da Devedora, dos Avalistas e dos Imóveis: A Devedora, os Avalistas e os Imóveis, foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta (“Auditoria”), de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, determinadas certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora, Avalistas e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Notas Comerciais e, com efeito, o pagamento dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos Titulares dos CRI. Ainda, a Auditoria não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente o Imóvel, a Devedora, os Avalistas e a Oferta, devendo os potenciais

Titulares dos CRI (especialmente aqueles que venham a realizar a aquisição dos papéis no mercado secundário) realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

cc) Risco de Pagamento pelos Adquirentes: O pagamento integral do saldo devedor dos CRI depende do repasse dos Instrumentos de Venda e Compra. A Devedora vende a maior parte das Unidades do Empreendimento por meio de Instrumentos de Venda e Compra, cujo preço é pago de forma parcelada. Além disso, em média, de 65% do preço de compra da unidade autônoma deverá ser pago em até sessenta dias após a emissão do “Habite-se”. Os compradores deverão pagar o saldo devedor dos Instrumentos de Venda e Compra à vista ou por meio de financiamento bancário, operação conhecida como “repasse”. Com o repasse, a Devedora receberá, à vista, das instituições financeiras repassadoras, o saldo devedor dos Instrumentos de Venda e Compra. Os recursos dos pagamentos do saldo devedor, quer feitos pelos compradores quer por meio dos repasses serão utilizados para a Devedora pagar o saldo devedor das Notas Comerciais. Caso os compradores não paguem à vista o saldo devedor dos Instrumentos de Venda e Compra, demorem ou não consigam obter os repasses com as instituições financeiras, a capacidade de pagamento das Notas Comerciais pela Devedora será reduzida substancialmente e, conseqüente, os CRI poderão não ser pagos no prazo de vencimento. A cobrança dos Direitos Creditórios e o relacionamento com os compradores serão de responsabilidade da Devedora.

dd) Risco de Performance do Empreendimento: O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

ee) Risco decorrente de processos judiciais: A Devedora poderá vir a ser partes em relevantes ações judiciais nas esferas cível e tributária, portanto não há garantia de que a Devedora obtenha êxito nos processos judiciais em que venha a ser parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora nas esferas cível e fiscal, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora.

ff) Riscos Relativos à Devedora e aos Avalistas: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e, em função da solidariedade, dos Avalistas, que poderão afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade da Devedora e/ou dos Avalistas deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta no Termos de Emissão de Notas Comerciais.

Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se a Devedora e/ou os Avalistas não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio da Devedora e/ou dos Avalistas no momento em que forem chamados para honrar suas obrigações, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas.

gg) Volume de Emissão Inferior ao Custo Total da Obra: O valor da Emissão poderá não ser suficiente para conclusão das obras do Empreendimento, devendo ser responsabilidade da Devedora aportar recursos próprios.

hh) Risco do Pagamento Envolvendo a Parcela Única de Vencimento do CRI: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes da Remuneração mensal e de eventuais casos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório, os CRI serão amortizados inteiramente em uma única parcela, na Data de Vencimento.

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

jj) Classificação de Risco: A Emissão não conta com nota de classificação de risco emitida por agência competente para tanto, conforme o presente Termo, não havendo, portanto, definição de nota mínima a ser observada ao longo da vigência dos CRI para mensurar a qualidade deste investimento.

ANEXO IX
DESCRIPTIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro (Endereço/RGI)	Rua Jovina Machado dos Santos, nº 188, Lauro de Freitas/BA, objeto da matrícula nº 54.470, do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, estado da Bahia
Proprietário	PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, na Rua Aurelino Fróes Moreira, nº 363, Lote 2, Quadra F, Sala 609 e 610, Buraquinho, CEP 42.710-500, inscrita no CNPJ sob o nº 48.401.515/0001-20
Possui “Habite-se”?	Não
Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)
Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	100% (cem por cento)
Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Não.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2025	2025	2026	2026
		R\$	R\$	R\$	R\$
Rua Jovina Machado dos Santos, nº 188, Lauro de Freitas/BA, objeto da matrícula nº 54.470, do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, estado da Bahia	R\$ 19.000.000,00	R\$3.000.000,00	R\$5.500.000,00	R\$5.500.000,00	R\$5.000.000,00

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 da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

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

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

Empreendimento Destinação	“Condomínio Residencial Piazza Toscane”, a ser desenvolvido no imóvel localizado na Rua Jovina Machado dos Santos, nº 188, Lauro de Freitas/BA, objeto da matrícula nº 54.470, do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, estado da Bahia
Finalidade da Utilização dos Recursos	Pagamento futuro dos custos com a construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Residencial Piazza Toscane”
Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)	R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)
Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)
Valores a serem destinados no Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	0,00
Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)

Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)
Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)	100% (cem por cento)

(*)Os percentuais acima indicados do Empreendimento foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS (RELATÓRIO DA DEVEDORA)

[Cidade], [data]

À

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Com cópia para:



Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, na Rua Aurelino Fróes Moreira, nº 363, Lote 2, Quadra F, Sala 609 e 610, Buraquinho, CEP 42.710-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.401.515/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da Cláusula 3.7 do “*Instrumento Particular de Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Piazza Toscane Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foi utilizado durante o período acima, correspondente a R\$ [•] ([•] reais), nos termos previstos nas Notas Comerciais, conforme abaixo:

Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto:	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/ DOC [x]/e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x]/TED [x]/ boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre								R\$ [•]	
Valor total desembolsado à Devedora								R\$ [•]	
Saldo a destinar								R\$ [•]	
Valor Total da Oferta								R\$ [•]	

Atenciosamente,

PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO X

DESPESAS DE ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA E DESPESAS RECORRENTES

I - Valores das despesas da operação

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	R\$ -	R\$ 9.919,00	0,05%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00	R\$ -	R\$ 1.416,00	0,01%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 6.402,69	0,00%	R\$ 6.402,69	R\$ -	R\$ 6.402,69	0,03%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 190,00	0,00%	R\$ 190,00	R\$ -	R\$ 190,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 570,00	0,00%	R\$ 570,00	R\$ -	R\$ 570,00	0,00%
bamboo DCM	Distribuidor – 1ª parcela	FLAT	R\$ 380.000,00	9,65%	R\$ 420.586,61	R\$ -	R\$ 420.586,61	2,21%
bamboo DCM	Distribuidor – 2ª parcela	FLAT	R\$ 380.000,00	9,65%	R\$ 420.586,61	R\$ -	R\$ 420.586,61	2,21%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 35.000,00	9,65%	R\$ 38.738,24	R\$ -	R\$ 38.738,24	0,20%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23	R\$ -	R\$ 4.427,23	0,02%
Duarte Garcia	Assessor Legal	FLAT	R\$ 109.000,00	14,53%	R\$ 127.530,13	R\$ -	R\$ 127.530,13	0,67%
Trinus	Análise Orçamentária	FLAT	R\$ 25.000,00	14,25%	R\$ 29.154,52	R\$ -	R\$ 29.154,52	0,15%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	R\$ -	R\$ 4.780,69	0,03%
Vortex	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	R\$ -	R\$ 17.927,57	0,09%
Vortex	Escriturador dos CRI	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,02%
Vortex	Agente de liquidação	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,02%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72	R\$ -	R\$ 11.951,72	0,06%
Vortex	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,03%
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	FLAT	R\$ 2.500,00	16,33%	R\$ 2.987,93	R\$ -	R\$ 2.987,93	0,02%
NEO	Auditoria Recebíveis	FLAT	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	R\$ -	R\$ 5.830,90	0,03%
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,09%
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,01%

Vortex	Agente de liquidação	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,01%
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 2.500,00	9,65%	R\$ 2.767,02	R\$ 2.767,02	R\$ -	0,01%
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	R\$ -	0,03%
BLB	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55	R\$ 3.278,55	R\$ -	0,02%
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,01%
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23	R\$ 53.126,76	R\$ -	0,28%
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	R\$ 948,00	R\$ -	0,00%
NEO	Monitoramento Recebíveis	MENSAL	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36	R\$ 27.988,32	R\$ -	0,15%
Trinus	Medições de Obra	MENSAL	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	R\$ 69.970,80	R\$ -	0,37%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ -	0,01%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 380,00	0,00%	R\$ 380,00	R\$ 4.560,00	R\$ -	0,02%
Serasa*	Consulta de passivos	MENSAL	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00	R\$ -	0,00%
Link	Contabilidade	MENSAL	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00	R\$ -	0,01%
Total					R\$ 1.162.944,56	R\$ 197.064,60	R\$ 1.114.712,52	6,90%

*Custos
estimados

II – Descrição das Despesas da Operação

2.1. Despesas: As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes abaixo listadas (“Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na Primeira Data de Liquidação das Notas Comerciais; e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, a ser paga em uma única parcela, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

- (a) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento:
- 1) parcela única de registro e implantação conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
 - 2) parcelas anuais, conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.
- (b) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (1) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (2) eventual alteração no registro da CCI, se aplicável, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”;
- (c) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, 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 de pagamento seguintes;
- (d) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (e) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico;
- (f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros

moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI; e

(h) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI à título de implantação;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item “b” será devido pela Devedora a título de “*abort fee*”;

(c) no caso de inadimplemento no pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à emissão, e (v) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: (a) R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; (b) R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e (c) R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III.

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

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

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

eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação;

(g) o valor devido no âmbito da alínea (b) e (c) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(h) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iv) remuneração do e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Banco Liquidante dos CRI no montante equivalente a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela, a título de implantação, ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais pagas na mesma data dos 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*;

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor trimestral conforme valor indicado na tabela de Despesas do item I acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.490,00 e o valor máximo de R\$ 2.979,00, conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(g) ANBIMA: taxa para registro da oferta de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,002924% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 10.441,00 e o valor máximo de R\$ 73.090,00, conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e

(h) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(viii) despesas com Assembleia de Titulares dos CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(ix) despesas com reestruturação:

(a) adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Cedente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$650,00 (seiscentos 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.

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por “Reestruturação” para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(x) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

- (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
- (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
- (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, custos com arbitragem, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, as CCI, os CRI e/ou sobre as Garantias;
- (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;
- (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;
- (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável,

conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

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

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

2.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da

Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

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

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

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

2.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, a Securitizadora convocará Assembleia de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem (ou não) pelo eventual aporte de recursos para arcar com tal(is) pagamento(s).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F8NHM-Y3QJ4-3PHTC-3ZZWG

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

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF 022.410.475-62)

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF 013.181.121-50)

Litza Flores Sester (CPF 339.495.078-25)

Andrey Atie Abdalla Hallak (CPF 470.229.748-10)

TAUAN BRENO PAULA MENDES (CPF 373.761.598-51)

Gabriel da Silva Temotio (CPF 377.722.488-06)

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

<https://assinador.registroidemoveis.org.br/validate/F8NHM-Y3QJ4-3PHTC-3ZZWG>

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

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