



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ENCORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 66ª (SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Seção**

**Partes**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra identificados (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“**Lei nº 14.430**”) e da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”),

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12901, andar 11, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“**Agente Fiduciário**”).

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 66ª (sexagésima sexta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora* (“**Termo de Securitização**”), para vincular os créditos imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 66ª emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”) e a Resolução CVM nº

160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), conforme alteradas e em vigor, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## Seção

### Termos Definidos e Regras de Interpretação

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

“ <b>Afiliadas</b> ”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“ <b>Agente de Medição</b> ”	A <b>PINE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA.</b> , com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida do Batel nº 1.647, 2º andar, conjunto 201, Condomínio Landmark Batel CD, Batel, CEP 80420-090, inscrita no CNPJ sob nº 64.724.039/0001-34, agente de medição e empresa gerenciadora responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Destinação.
“ <b>Agente de Monitoramento</b> ”	A <b>NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, responsável pelo monitoramento dos instrumento de comercialização das unidades dos empreendimentos cujos Direitos Creditórios serão dados em garantia e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto).
“ <b>Agente Fiduciário</b> ”	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES</b>

	<b>MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>“Alienação Fiduciária de Quotas”</b>	A alienação fiduciária das Quotas, outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
<b>“Amortização Extraordinária Facultativa”</b>	A amortização extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a amortização extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, na forma e no prazo previstos nos termos do Termo de Emissão.
<b>“Amortização Extraordinária Obrigatória”</b>	A amortização extraordinária do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais realizada de forma obrigatória pela Devedora, caso haja recursos excedentes ao pagamento da parcela devida no mês na Conta Centralizadora ou nas Contas Vinculadas, provenientes dos Direitos Creditórios ( <b>“Cash Sweep”</b> ), na forma e no prazo previstos nos termos do Termo de Emissão, sem a incidência de qualquer prêmio.
<b>“Amortização Extraordinária”</b>	A amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de Amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, que pode ocorrer nos termos da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Extraordinária Obrigatória.
<b>“Amortização Ordinária”</b>	A amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de Amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Amortização”</b>	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, ou seja, o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal de cada Nota Comercial (e, conseqüentemente, de cada CRI), de maneira a reduzir

	o principal devido.
<b>“ANBIMA”</b>	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo nº 501, Bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	O anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 66ª (sexagésima sexta) emissão, em série única, da Securitizadora, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
<b>“Anúncio de Início”</b>	O anúncio de início da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 66ª (sexagésima sexta) emissão, em série única, da Securitizadora, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<b>“Assembleia”</b>	Uma assembleia especial de investidores (Titulares dos CRI).
<b>“Ato Societário Securitizadora”</b>	A ata da Assembleia Geral Extraordinária, por meio da qual se aprovou um limite global de emissões de CRI, conforme indicado neste instrumento.
<b>“Atos Societários”</b>	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Termo de Emissão

	como “Ato Societário da Emitente” e “Atos Societários dos Garantidores”.
“Auditor Independente”	Significa a <b>BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP</b> , com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima nº 680, conjunto 680, Jardim Paulista, CEP 01043-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
“Avalistas”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <p>(i) <b>E1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida dos Ingás nº 2217, sala 02, Jardim Maringá, CEP 78556-252, inscrita no CNPJ sob o nº 19.544.555/0001-22 (“<b>E1 SPE</b>”);</p> <p>(ii) <b>E2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida dos Ingás nº 2217, sala 03, Jardim Maringá, CEP 78556-252, inscrita no CNPJ sob o nº 24.248.711/0001-48 (“<b>E2 SPE</b>”);</p>

	<p>(iii) <b>E7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida dos Ingás, nº 2217, Sala 09, Jardim Maringá, CEP 78556-252, inscrita no CNPJ sob o nº 29.349.929/0001-02 (“<b>E7 SPE</b>”);</p> <p>(iv) <b>E8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida dos Ingás nº 2217, sala 10, Jardim Maringá, CEP 78556-252, inscrita no CNPJ sob o nº 30.261.668/0001-53 (“<b>E8 SPE</b>”);</p> <p>(v) <b>MARCELUS NAHIME ASTOLPHO</b> brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Marciane Maria Vieira Astolpho, portador da Cédula de Identidade nº 09685987, expedida pela SESP/MT, e inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“<b>CPF</b>”) sob o nº 789.738.301-63, residente e domiciliado na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida dos Mognos s/n, nº 480, Condomínio Residencial Mondrian, Rua Candido Portinari, casa 118, Eunice, CEP 78555-900; e</p> <p>(vi) <b>MARCIANE MARIA VIEIRA ASTOLPHO</b>, brasileira, corretora de imóveis, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Marcelus Nahime Astolpho, portadora da Cédula de Identidade nº 06409881, expedida pela SESP/MT, e inscrita no CPF sob o nº 801.965.271-04, residente e domiciliada na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida dos Mognos s/n, nº 480, Condomínio Residencial Mondrian, Rua Candido Portinari, casa 118, Eunice, CEP 78555-900.</p>
<b>“B3”</b>	<b>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição

	<p>devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado nº 48, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.</p>
<p><b>“Agente Liquidante”</b></p>	<p>A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, acima qualificada, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.</p>
<p><b>“Boletim de Subscrição dos CRI”</b></p>	<p>Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <b>“Modelo de Boletim de Subscrição”</b>.</p>
<p><b>“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”</b></p>	<p>Cada boletim de subscrição das Notas Comerciais, cujo modelo consta dos anexos ao Termo de Emissão.</p>
<p><b>“Cascata de Pagamentos”</b></p>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula <b>“Cascata de Pagamentos”</b>, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.</p>
<p><b>“CCI”</b></p>	<p>A cédula de crédito imobiliário integral emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.</p>

<p><b>“CETIP21”</b></p>	<p>Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p><b>“Cessão Fiduciária” ou “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b></p>	<p>A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, outorgada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.</p>
<p><b>“CNPJ”</b></p>	<p>O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.</p>
<p><b>“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”</b></p>	<p>Significa o <i>Código de Ofertas Públicas</i>, publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.</p>
<p><b>“Código ANBIMA”</b></p>	<p>Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.</p>
<p><b>“Código Civil”</b></p>	<p>A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.</p>
<p><b>“Código de Processo Civil”</b></p>	<p>A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.</p>
<p><b>“COFINS”</b></p>	<p>Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.</p>
<p><b>“Compromisso de Investimentos”</b></p>	<p>É o compromisso de investimento e/ou a promessa de subscrição e integralização dos CRI eventualmente celebrada pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60 e do parágrafo 6º, do artigo 22 da Lei 14.430.</p>
<p><b>“Condições Precedentes”</b></p>	<p>As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que uma Liberação possa ocorrer. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo <b>“Condições Precedentes”</b>.</p>

<p><b>“Conta Centralizadora”</b></p>	<p>A conta corrente nº 98361-4, agência 0393, do banco Itaú Unibanco S.A. (código 341), destinada ao recebimento dos recursos dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.</p>
<p><b>“Conta da Emitente” ou “Conta de Livre Movimentação”</b></p>	<p>A conta corrente nº 209.593-9, mantida na agência 3325, do banco Sicoob (código 756), de titularidade da Devedora</p>
<p><b>“Conta de Liquidação”</b></p>	<p>A conta corrente de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente Liquidante (Banco Oliveira Trust (111), de nº 1002068-3, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.</p>
<p><b>“Contas Vinculadas”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto, as seguintes contas correntes abertas junto ao Banco Bradesco (código 237) (“<b>Banco Depositário</b>”): (i) conta corrente nº 8993-1, agência nº 3608, de titularidade da E1 SPE, (ii) conta corrente nº 7628-7, agência nº 3608, de titularidade da E2 SPE, (iii) conta corrente nº 8991-5, agência nº 3608, de titularidade da E7 SPE e, (iv) conta corrente nº 8997-4, agência nº 3608, de titularidade da E8 SPE, nas quais serão depositados, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios.</p>
<p><b>“Contador do Patrimônio Separado”</b></p>	<p>Significa a <b>LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.</b>, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno nº 1.737, CEP 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP sob o nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do</p>

	Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de garantidora fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, e pela a E1 SPE, pela E2 SPE, pela E7 SPE e pela E8 SPE, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a Alienação Fiduciária de Quotas foi outorgada.
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a E1 SPE, a E2 SPE, a E7 SPE e a E8 SPE, na qualidade de garantidores fiduciantes e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foi outorgada a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>“Contrato de Custódia”</b>	Significa o <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> , firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Série Única, da 66ª (sexagésima sexta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedoras e os Avalistas.
<b>“Contratos de Garantia” ou</b>	São, quando mencionados em conjunto:

<p><b>“Contrato de Garantia”</b></p>	<p>(i) Termo de Emissão, para os fins do Aval, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras;</p> <p>(ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e</p> <p>(iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</p>
<p><b>“Controlada”</b></p>	<p>Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.</p>
<p><b>“Controladora”</b></p>	<p>Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.</p>
<p><b>“Controle”</b></p>	<p>O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei nº 6.404.</p>
<p><b>“Coordenador Líder”</b></p>	<p>A <b>VERO CAPITAL MARKETS S.A.</b>, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros nº 870, conjunto 51, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.243.187/0001-00, na qualidade de instituição líder da Oferta.</p>
<p><b>“CPF”</b></p>	<p>O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários”</b></p>	<p>A totalidade das obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão.</p>
<p><b>“CRI em Circulação”</b></p>	<p>Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que sejam detidos por:</p> <p>(i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor;</p>

	<p>(ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).</p>
<b>“CRI”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 66ª (sexagésima sexta) Emissão, em Série Única, da Securitizadora.
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo <b>“Cronograma de Pagamentos”</b> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <b>“Características dos CRI”</b> .
<b>“Data de Integralização”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização dos CRI.
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de

	Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
<b>“Data de Verificação”</b>	O (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; e (iii) Despesas Extraordinárias.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo <b>“Despesas da Operação”</b> , bem como o comissionamento devido ao Coordenador Líder da Oferta, conforme definido no Contrato de Distribuição.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <b>“Despesas da Operação”</b> .
<b>“Devedora” ou “Emitente”</b>	A <b>ENCORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida dos Ingás nº 2217, Jardim Maringá, CEP 78556-252, inscrita no CNPJ sob o nº 18.092.044/0001-54.

<p><b>“Dia(s) Útil(eis)”</b></p>	<p>Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
<p><b>“Direitos Creditórios”</b></p>	<p>Quando mencionados em conjunto:</p> <p><b>(i)</b> o percentual de participação econômica da Devedora nos resultados e no patrimônio especial da Sociedade em Conta de Participação E1 Empreendimentos Imobiliários SCP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.015.598/0001-40 (“<b>SCP E1</b>”), ou seja, 40,70% (quarenta inteiros e setenta centésimos por cento) das receitas futuras oriundas da comercialização das unidades do empreendimento denominado “Jardim Dubai”, localizado na Chácara nº 72/A, situada no Bairro de Chácara, Gleba Celeste 3ª Parte, na Cidade de Sinop/MT, objeto da matrícula nº 60.830, livro 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT), incluindo o pagamento do preço de aquisição devido pelos respectivos adquirentes das unidades do referido empreendimento, na forma e prazos estabelecidos no respectivo instrumento de comercialização das unidades do empreendimento, bem como todos e quaisquer outros acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s);</p> <p><b>(ii)</b> o percentual de participação da Devedora na E2 SPE, ou seja, 54,88% (cinquenta e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) das receitas futuras oriundas da comercialização das</p>

	<p>unidades do empreendimento denominado “Residencial Pienza”, localizado na Chácara nº 445, situada no Bairro de Chácara, na Cidade de Sinop/MT, objeto da matrícula nº 72.890, livro 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT, incluindo o pagamento do preço de aquisição devido pelos respectivos adquirentes das unidades do referido empreendimento, na forma e prazos estabelecidos no respectivo instrumento de comercialização das unidades do empreendimento, bem como todos e quaisquer outros acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s);</p> <p><b>(iii)</b> o percentual de participação da Devedora na E7 SPE, ou seja, 37,33% (trinta e sete inteiros e trinta e três centésimos por cento) das receitas futuras oriundas da comercialização das unidades do empreendimento denominado “Jardim Nápoles”, localizado na Chácara nº 448, situada no Bairro de Chácara, Gleba Celeste 3ª Parte, na Cidade de Sinop/MT, objeto da matrícula nº 64.332, livro 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT, incluindo o pagamento do preço de aquisição devido pelos respectivos adquirentes das unidades do referido empreendimento, na forma e prazos estabelecidos no respectivo instrumento de comercialização das unidades do empreendimento, bem como todos e quaisquer outros acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s);</p> <p><b>(iv)</b> o percentual de participação da Devedora na E8 SPE, ou seja, 70,00% (setenta por cento) das receitas futuras oriundas da comercialização das unidades do empreendimento denominado</p>
--	---

	<p>“Maranville 1”, localizado na Chácara nº 119/120-A, situada no Bairro de Chácara, Gleba Celeste 3ª Parte, na Cidade de Sinop/MT, objeto da matrícula nº 103.217, livro 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT, incluindo o pagamento do preço de aquisição devido pelos respectivos adquirentes das unidades do referido empreendimento, na forma e prazos estabelecidos no respectivo instrumento de comercialização das unidades do empreendimento, bem como todos e quaisquer outros acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s); e</p> <p><b>(v)</b> todos e quaisquer direitos de crédito, existentes e futuros, detidos pela E1 SPE, pela E2 SPE, pela E7 SPE e pela E8 SPE, respectivamente, contra o Banco Depositário, oriundos e decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), de titularidade da E1 SPE, da E2 SPE, da E7 SPE e da E8 SPE, respectivamente, ou outras contas vinculadas de titularidade da E1 SPE, da E2 SPE, da E7 SPE ou da E8 SPE que vierem a ser acordadas pelas partes e aprovada em sede de em assembleia especial de titulares de CRI, no limite do percentual de participação econômica da Devedora nos resultados e no patrimônio especial da SCP E1 e dos respectivos percentuais de participação da Devedora no capital social da E2 SPE, da E7 SPE e da E8 SPE, conforme acima listados, nas quais serão depositados todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando a, todos os frutos, rendimentos e aplicações, presentes e futuros, detidos pela E1 SPE, pela E2 SPE, pela E7 SPE e pela E8 SPE contra o Banco Depositário.</p>
<b>“Documentos da Operação”</b>	Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: <b>(i)</b> o Termo de Emissão, <b>(ii)</b> o Boletim de Subscrição das Notas

	<p>Comerciais, <b>(iii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iv)</b> os Contratos de Garantia; <b>(v)</b> este Termo de Securitização; <b>(vi)</b> o(s) compromisso(s) de investimento, caso celebrado(s), nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60; <b>(vii)</b> o Boletim de Subscrição dos CRI; e <b>(viii)</b> os documentos necessários à Oferta, quais sejam, o Sumário de Securitização relativo à Oferta, elaborado nos termos do Código ANBIMA, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como os aditamentos aos respectivos documentos acima mencionados e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação e que venham a ser celebrados.</p>
<b>“Emissão”</b>	<p>É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 66ª (sexagésima sexta) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.</p>
<b>“Empreendimento Jardim Ravena”</b>	<p>O empreendimento imobiliário denominado “Jardim Ravena”, a ser desenvolvido pela E12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em um dos Empreendimentos Destinação, na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, cujo loteamento está registrado sob o R-4 da matrícula nº 104.268, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT.</p>
<b>“Empreendimento Jardim Villa Vorata”</b>	<p>O empreendimento imobiliário denominado “Jardim Villa Vorata”, a ser desenvolvido pela E12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em um dos Empreendimentos Destinação, na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, cujo loteamento está registrado sob o R-5 da matrícula nº 85.389, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT.</p>
<b>“Empreendimento Maraville 1”</b>	<p>O empreendimento imobiliário denominado “Maraville 1”, a ser desenvolvido pela E8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em um dos Empreendimentos Destinação, na modalidade de loteamento,</p>

	<p>nos termos da Lei nº 4.591, cuja incorporação está registrada sob o R-3 da matrícula nº 103.217, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT.</p>
<p><b>“Empreendimentos Destinação”</b></p>	<p>São os empreendimentos imobiliários descrito na Tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão, aos quais serão destinados, de forma integral e exclusiva, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais.</p>
<p><b>“Encargos Moratórios”</b></p>	<p>São os encargos abaixo listados devidos em caso de imp pontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA; e <b>(iii)</b> despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais.</p> <p>A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.</p>
<p><b>“Escritura de Emissão de CCI”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de</i></p>

	<i>Crédito Imobiliário Integral, sob a Forma Escritural, Sem Garantia Real Imobiliária</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, com a interveniência da Devedora, por meio do qual a CCI foi emitida.
<b>“Escriturador das Notas Comerciais”</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>“Escriturador dos CRI”</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	São os eventos listados no Termo de Emissão e replicados na Cláusula <b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b> , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
<b>“Fundos”</b>	O Fundo de Despesas, o Fundo de Distratos, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	Conforme definido na cláusula 9.7. abaixo.
<b>“Fundo de Distratos”</b>	O fundo a ser constituído, mediante a retenção, na primeira integralização das Notas Comerciais, do Valor de Constituição do Fundo de Distratos, e mantido, durante toda a vigência das Notas Comerciais, para fazer frente ao pagamento de eventual devolução de valores a que o(s) adquirente(s) faz(em) jus a título de restituição em caso de distrato ou rescisão de qualquer uma das Promessas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios).

<b>“Fundo de Reserva”</b>	Conforme definido na cláusula 9.8. <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> abaixo.
<b>“Fundo de Obras”</b>	Conforme definido na cláusula 9.9 abaixo.
<b>“Garantias”</b>	A Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, na forma do Aval no âmbito das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 4.13.2 do Termo de Emissão, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, quando mencionadas em conjunto, constituídas, ou a serem constituídas, conforme o caso, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, em favor da Emissora, no âmbito das Notas Comerciais.
<b>“Garantidores”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor.
<b>“Imóveis Alvo”</b>	Os imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários pela Devedora e/ou por sociedades integrantes de seu grupo econômico, conforme identificados e descritos no Anexo <b>“Destinação de Recursos”</b> deste Termo de Securitização.
<b>“Índice de Fluxo Mensal” ou “IFM”</b>	Razão entre o valor efetivamente recebido dos Direitos Creditórios Líquidos (Direitos Creditórios que tenham sido auferidos em cada mês e que tenham transitado nas Contas Vinculadas, descontados os valores de permuta financeira, impostos, comissões, antecipações e/ou qualquer outro valor que não possa ser considerado para composição do pagamento parcela devida no mês corrente, incluindo amortização, remuneração e custos da Operação) arrecadados nas Contas Vinculadas entre o 1º (primeiro) e o último dia do mês anterior, e o valor da parcela das Notas

	Comerciais devida no mês corrente, incluindo amortização, remuneração e despesas da Operação, que deverá ser mantido permanentemente em patamar igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento).
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada
<b>“Integralização dos CRI”</b>	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização dos CRI”, de acordo com o disposto neste instrumento.
<b>“Integralização das Notas Comerciais”</b>	A integralização das Notas Comerciais, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização das Notas Comerciais”, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</li> <li>(v) Fundos de investimento;</li> <li>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</li> </ul>

	<p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
<p><b>“Investidores Qualificados”</b></p>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
<p><b>“Investimentos Permitidos”</b></p>	<p>Significam os investimentos nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão poderão ser aplicados, quais sejam: títulos públicos, títulos e valores mobiliários 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, com liquidez diária, entendendo-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do</p>

	tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à SELIC ou em títulos privados de baixo risco.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <b>“Características dos CRI”</b> .
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	É qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro.
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	Significa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou

	<p>indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.</p>
<b>“Lei nº 4.591”</b>	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
<b>“Lei nº 6.766”</b>	A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
<b>“Lei nº 10.931”</b>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
<b>“Lei nº 14.195”</b>	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
<b>“Lei nº 14.430”</b>	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<b>“Lei nº 14.711”</b>	A Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.
<b>“Lei nº 6.404”</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei nº 9.514”</b>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“LGPD”</b>	A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

<p><b>“Liberação”</b></p>	<p>Qualquer disponibilização de recursos de Integralização dos CRI e de Integralização das Notas Comerciais à Devedora, descontada das Retenções, nos termos do Termo de Emissão.</p>
<p><b>“MDA”</b></p>	<p>Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p><b>“Mês de Competência”</b></p>	<p>O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação.</p>
<p><b>“Mês de Verificação”</b></p>	<p>O mês da Data de Verificação.</p>
<p><b>“Notas Comerciais”</b></p>	<p>São as 30.100.000 (trinta milhões e cem mil) notas comerciais da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, nos moldes da Lei nº 14.195.</p>
<p><b>“Obrigações Garantidas”</b></p>	<p>Todas as obrigações previstas no âmbito dos Documentos da Operação, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, no âmbito do Termo de Emissão, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Créditos Imobiliários, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas no Termo de Emissão, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, prêmios, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias, bem como as despesas de emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI.</p>

<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada apenas a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.</p>
<p><b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<p><b>“Operação”</b></p>	<p>A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes nos Documentos da Operação.</p>
<p><b>“Opinião Legal”</b></p>	<p>O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado e assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, contendo a opinião do referido assessor, em termos satisfatórios à Securitizadora, a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas</p>

	<p>aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas pelas partes.</p>
<b>“Parte Relacionada”</b>	<p>É, com relação a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Detenha seu Controle;</li> <li>(b) Seja por ela Controlada;</li> <li>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</li> <li>(d) Seja com ela coligada;</li> </ul> </li> <li>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</li> <li>(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</li> </ul>
<b>“Parte”</b>	<p>Cada signatário deste instrumento.</p>
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta Centralizadora;</li> <li>(v) Conta de Liquidação;</li> <li>(vi) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores do Fundo de Despesas; e</li> <li>(vii) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</li> </ul>

<p><b>“Períodos de Capitalização”</b></p>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.</p>
<p><b>“Pessoas Vinculadas”</b></p>	<p>São, nos termos da Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.</p>
<p><b>“PMT”</b></p>	<p>O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária das Notas Comerciais, conforme o caso), de acordo com o disposto no Termo de Emissão.</p>
<p><b>“Preço de Integralização”</b></p>	<p>Os CRI serão integralizados, (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da</p>

	Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.
<b>“Prêmio de Remuneração”</b>	Conforme definido na cláusula 2.9., “x”, abaixo.
<b>“Quotas”</b>	As quotas de emissão das sociedades a seguir identificadas, de titularidade da Devedora, inclusive aquelas resultantes de desdobramento, grupamento e bonificação, e, atualmente representativas: <b>(i)</b> 40.700 (quarenta mil e setecentas) quotas de emissão da E1 SPE, correspondentes a 40,70% (quarenta inteiros e setenta centésimos por cento) das quotas de emissão da E1 SPE que compõem o capital social total da E1 SPE, de 100.000 (cem mil) quotas, em linha com a participação econômica da Devedora nos resultados e no patrimônio especial da SCP E1; <b>(ii)</b> 439.040 (quatrocentas e trinta e nove mil e quarenta) quotas de emissão da E2 SPE, correspondentes a 54,88% (cinquenta e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) das quotas de emissão da E2 SPE que compõem o capital social total da E2 SPE, de 800.000 (oitocentas mil) quotas; <b>(iii)</b> 2.333.125 (dois milhões, trezentas e trinta e três mil, cento e vinte e cinco) quotas de emissão da E7 SPE, correspondentes a 37,33% (trinta e sete inteiros e trinta e três centésimos por cento) das quotas de emissão da E7 SPE que compõem o capital social total da E7 SPE, de 6.250.000 (seis milhões e duzentas e cinquenta mil) quotas; e <b>(iv)</b> 1.225.000 (um milhão, duzentas e vinte e cinco mil) quotas de emissão da E8 SPE, correspondentes a 70% (setenta por cento) das quotas de emissão da E8 SPE que compõem o capital social total da E8 SPE, de 1.750.000 (um milhão, setecentas e cinquenta mil) quotas.
<b>“Razão de Garantia de Obra” ou “RGO”</b>	Razão entre os recursos integrantes do Fundo de Obras, acrescido do saldo a integralizar dos CRI, descontado do Fundo de Reserva, do Fundo de Distratos e do Fundo de Despesas e do custo de obra a

	<p>incorrer do Empreendimento Maranville 1 (ou seja, o somatório dos gastos de obra a incorrer, incluindo o sobrecusto, conforme identificado pelo Agente de Medição, em seu relatório mensal), calculada conforme fórmula constante na cláusula 4.15., item “a” do Termo de Emissão, que deverá ser mantida permanentemente em patamar superior a 120% (cento e vinte por cento).</p>
<p><b>“Razão de Garantia Saldo Devedor”</b> ou <b>“RGSD”</b></p>	<p>Razão entre: (i) o saldo devedor dos Direitos Creditórios Líquidos Elegíveis (Direitos Creditórios que não possuem parcelas inadimplentes com atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias corridos, descontados os valores de impostos, comissões, antecipações e/ou qualquer outro valor não cedido) descontados a valor presente pela taxa de juros da remuneração das Notas Comerciais; e o (ii) saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, assim considerado como o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais até a data da apuração, calculada conforme fórmula constante na cláusula 4.15., item “b” do Termo de Emissão, que deverá ser mantida permanentemente em patamar igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento).</p>
<p><b>“Relatório de Medição”</b></p>	<p>O relatório mensal elaborado pelo Agente de Medição, a ser encaminhado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e à Devedora, que atesta e detalha a evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Destinação, contendo, no mínimo, as informações previstas no Anexo VII do Termo de Emissão, devendo ser enviado até o dia 10 (dez) de cada mês, referente ao mês imediatamente anterior.</p>
<p><b>“Relatório de Monitoramento”</b></p>	<p>O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento e encaminhado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia 10 (dez) de cada mês, referente ao mês imediatamente</p>

	anterior, contendo as informações que comprovem a verificação das vendas realizada com base no Relatório de Acompanhamento (conforme definido no Termo de Emissão) disponibilizado pela Devedora.
<b>“Regime de Afetação”</b>	O regime de afetação ao qual o Empreendimento Maranville 1 está submetido, nos termos da Lei nº 10.931.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados na referida conta, nos termos da Lei nº 14.430 e deste instrumento.
<b>“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”</b>	Significam as <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> , publicadas pela ANBIMA e em vigor na presente data.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <b>“Remuneração”</b> .
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
<b>“Resgate Antecipado Facultativo”</b>	O resgate antecipado das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o resgate antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora, na forma e no prazo previstos no Termo de Emissão.
<b>“Resgate Antecipado”</b>	O resgate das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no

	Cronograma de Pagamentos, que pode ocorrer nos termos do Resgate Antecipado Facultativo.
<b>“Resgate Programado”</b>	O resgate das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Resgate”</b>	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal de todas as Notas Comerciais, e, portanto, dos CRI, de maneira a quitar o principal devido.
<b>“Resolução CMN 5.118”</b>	A Resolução CMN nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 194”</b>	A Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>“Resolução CVM 80”</b>	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
<b>“Resolução CVM 81”</b>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.

<p><b>“Retenções”</b></p>	<p>Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais), e para a constituição do Fundo de Despesas (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição do Fundo de Despesas), do Fundo de Reserva (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição do Fundo de Reserva) e do Fundo de Distratos (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição do Fundo de Distratos).</p>
<p><b>“Securitizadora” ou “Emissora”</b></p>	<p>A <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>, acima qualificada.</p>
<p><b>“Seguro de Responsabilidade Civil”</b></p>	<p>Seguro a ser contratado para o Empreendimento Maranville 1, em valor não inferior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Maranville 1, tendo Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização e que deverá ser contratado e se manter contratado ininterruptamente até a conclusão das obras do Empreendimento Maranville 1, às expensas da Devedora.</p>
<p><b>“Seguro de Riscos de Engenharia”</b></p>	<p>Seguro a ser contratado para o Empreendimento Maranville 1, em valor não inferior a R\$ 38.294.781,58 (trinta e oito milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos), tendo Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização e que deverá ser contratado e se manter contratado ininterruptamente até a conclusão das obras do Empreendimento Maranville 1, às expensas da Devedora.</p>
<p><b>“Seguros de Danos Físicos”</b></p>	<p>Seguro de danos físicos a ser contratado para o Empreendimento</p>

	<p>Maranville 1 após a conclusão das obras e expedição do termo de verificação de obra, com validade até a liquidação integral da dívida decorrente do Termo de Emissão, em valor não inferior a R\$ 38.294.781,58 (trinta e oito milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos), tendo Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização e que deverá ser contratado, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da expedição do termo de verificação de obra do Empreendimento Maranville 1, às expensas da Devedora.</p>
<b>“Seguros”</b>	<p>O Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguros de Danos Físicos, quando mencionados em conjunto.</p>
<b>“Sumário de Securitização”</b>	<p>O documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.</p>
<b>“Taxa DI” ou “Taxa DI-Over”</b>	<p>As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>).</p>
<b>“Termo de Emissão”</b>	<p><i>O Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Avalistas.</i></p>

<p><b>“Termo de Securitização”</b></p>	<p>O presente instrumento.</p>
<p><b>“Titulares dos CRI”</b></p>	<p>Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Valor das Despesas Iniciais”</b></p>	<p>O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <b>“Despesas da Operação”</b>, bem como o valor referente ao comissionamento devido ao Coordenador Líder da Oferta, conforme definido no Contrato de Distribuição.</p>
<p><b>“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”</b></p>	<p>O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, de R\$ 198.208,83 (cento e noventa e oito mil, duzentos e oito reais e oitenta e três centavos), o qual é equivalente a 12 (doze) meses de despesas recorrentes da operação.</p>
<p><b>“Valor de Constituição do Fundo de Distratos”</b></p>	<p>O valor necessário para constituição do Fundo de Distratos, o qual é equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).</p>
<p><b>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</b></p>	<p>O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, de R\$ 321.440,50 (trezentos e vinte e um mil, quatrocentos e quarenta reais e cinquenta centavos), o qual é equivalente a 3 (três) parcelas de juros da operação.</p>
<p><b>“Valor de Pagamento Antecipado”</b></p>	<p>O Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, das Notas Comerciais objeto de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, incorrida e não paga até a data da efetiva liquidação das Notas Comerciais, dos demais encargos decorrentes das Notas Comerciais (incluindo os Encargos Moratórios) e quaisquer despesas relacionadas aos CRI,</p>

	devidos e não pagos, bem como de multa correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o saldo devedor.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	100% (cem por cento) dos valores necessários para pagamento das Despesas relacionadas à Operação de Securitização referentes ao período de 12 (doze) meses.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</b>	O montante equivalente a, no mínimo, 3 (três) vezes a parcela mensal da remuneração devida no respectivo mês da verificação em relação as Notas Comerciais.
<b>“Valor Nominal”</b>	O valor nominal unitário das Notas Comerciais.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula <b>“Características dos CRI”</b> .

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;



- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

## Seção

### Considerações Preliminares

- (A) A Securitizadora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (B) A Securitizadora vincula a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização; e
- (C) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados apenas a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento.

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

## Seção

### Cláusulas

## Capítulo

### Aprovação e Emissão

1.1. **Aprovação Societária.** A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”), em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do



artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

1.2. **Emissão.** A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei nº 9.514 e da Lei nº 14.430.

## Capítulo

### Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. **Vinculação dos Créditos Imobiliários.** A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI.

2.2. **Origem dos Créditos Imobiliários.** A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931, da Lei nº 14.195 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. **Titularidade.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.

2.4. **Lastro dos CRI.** A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

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



obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

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

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931.

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

2.7. **Procedimentos de Cobrança e Pagamento.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.



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

2.8. **Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado.** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. **Características dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da CCI:* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários:* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados:* Os imóveis identificados no Anexo “**Destinação de Recursos**”;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel está registrado:* Cada Cartório de Registro de Imóveis identificado no Anexo “**Destinação de Recursos**”;
- (v) *Matrícula do Imóvel:* As matrículas identificadas no Anexo “**Destinação de Recursos**”;
- (vi) *Situação do Registro:* O registro de cada imóvel está devidamente formalizado na matrícula identificada no Anexo “**Destinação de Recursos**”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários:* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$ 30.100.000,00 (trinta milhões e cem mil reais);
- (viii) *Atualização Monetária:* Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a próxima Data de Aniversário

ou a data da integral liquidação das Notas Comerciais, conforme o caso, exclusive, sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (“**Atualização Monetária das Notas Comerciais**” e “**Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais**”, respectivamente). A Atualização Monetária das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*: Os Crédito Imobiliários farão jus, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive);

(x) *Prêmio de Remuneração*: Adicionalmente à remuneração acima prevista, na forma prevista no Termo de Emissão, o(s) titular(es) das Notas Comerciais e, conseqüentemente os Titulares dos CRI farão jus a uma remuneração adicional, caso a apuração da variação acumulada do IPCA dos últimos 6 (seis) meses seja inferior a 3,00% (três por cento) ao ano (“**Prêmio de Remuneração**”). A apuração do Prêmio de Remuneração terá início na data de aniversário correspondente ao 7º (sétimo) mês contado da Data de Emissão (inclusive), e será realizada pela Securitizadora daí em diante, em cada data de aniversário (mensal), com base na variação do IPCA apurada no período de 6 (seis) meses imediatamente anteriores, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 4.3.2 do Termo de Emissão.

(xi) *Titularidade das Notas Comerciais*: A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o Escriturador das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

2.10. **Disponibilização de Recursos à Devedora**. Os recursos oriundos das Integralizações dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva Integralização das Notas Comerciais, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Termo de Emissão.



2.10.1. Os recursos de uma Integralização das Notas Comerciais existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Termo de Emissão e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes, ou dispensa, a exclusivo critério da Securitizadora, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI, via Assembleia, ou via Boletim de Subscrição dos CRI, conforme o caso, de acordo com o Termo de Emissão.

2.11. **Destinação dos Recursos.** Os recursos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “**Destinação de Recursos**” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.11.1. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, e relacionados, 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, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

## Capítulo

### Características dos CRI

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

Característica	CRI
Emissão	66ª (sexagésima sexta)
Série	Única

<b>Quantidade de CRI</b>	30.100.000 (trinta milhões e cem mil)
<b>Valor total da Emissão</b>	R\$ 30.100.000,00 (trinta milhões e cem mil reais) na Data de Emissão
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	24 de março de 2026
<b>Data de Vencimento</b>	24 de março de 2036
<b>Prazo da Emissão</b>	3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias corridos, contados da presente data
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP
<b>Forma de Emissão</b>	Escritural
<b>Atualização Monetária</b>	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a próxima Data de Aniversário ou a data da integral liquidação dos CRI, conforme o caso, exclusive, sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“<b>Atualização Monetária dos CRI</b>” e “<b>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI</b>”, respectivamente).</p> <p>A Atualização Monetária dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula constante no Anexo “<b>Fórmulas</b>”.</p>
<b>Juros Remuneratórios</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive),

		conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive), de acordo com a fórmula constante no Anexo “ <b>Fórmulas</b> ”.
<b>Prêmio de Remuneração</b>	<b>de</b>	Ainda, na hipótese de implementação da condição estipulada no Termo de Emissão, será devido aos Titulares dos CRI o Prêmio de Remuneração.
<b>Pagamento de Remuneração</b>	<b>da</b>	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, os valores devidos a título de remuneração dos CRI serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <b>Cronograma de Pagamentos</b> ”, sendo o primeiro pagamento em 23 de abril de 2026.
<b>Pagamento de Amortização Programada</b>	<b>da</b>	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, será pago de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <b>Cronograma de Pagamentos</b> ”.
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>		As Garantias, conforme previstas no Capítulo “ <b>Garantias</b> ”.
<b>Regime Fiduciário</b>		Sim
<b>Garantia Flutuante</b>		Não há
<b>Subordinação</b>		Não há
<b>Coobrigação da Emissora</b>	<b>da</b>	Não há
<b>Encargos Moratórios</b>		Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<b>Ambiente para Depósito,</b>	<b>para</b>	B3

<b>Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos</b>	<b>no</b> O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo “ <b>Fatores de Risco</b> ”.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p>Categoria: Residencial, tendo em vista a categoria dos Empreendimentos Destinação</p> <p>Concentração: Concentrado, tendo em vista que há, na Data de Emissão, 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários que lastreiam a Emissão devidos por um único devedor</p> <p>Tipo de Segmento: Loteamento, tendo em vista a natureza dos Empreendimentos Destinação</p> <p>Tipo de Contrato Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida destinados a aquisição de imóveis e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são lastreados nas Notas Comerciais</p>
<b>Código ISIN</b>	BRLSECCRI474



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

3.2.1. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) possuir Classificação Nacional das Atividades Econômicas – CNAE em atividade(s) principal(is) relativa(s) ao setor imobiliário; (b) não ser pessoa jurídica cujo setor principal de atividade não seja o setor imobiliário, assim entendido o setor que corresponderá por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (c) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; (d) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e (e) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118;

3.2.2. Os Avalistas pessoa jurídica declararam, no âmbito do Termo de Emissão, estarem aptos a figurarem como avalistas dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pelos Avalistas; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

## **Capítulo**

### **Distribuição e Oferta**



4.1. **Depósito, Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira.** Os CRI serão depositados para:

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

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

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

4.2.2. O Coordenador Líder será a responsável pelo registro da Oferta na ANBIMA para fins de composição da base de dados, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Pública.

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

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

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;

- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

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

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

4.5. **Formador de Mercado.** Nos termos Código ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou formalmente à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

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

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

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



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

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

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED. Durante a vigência dos CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.8. **Restrições de Negociação.** A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende os requisitos previstos nos parágrafos 10 e 11 do artigo 33 e o inciso III do artigo 51, ambos da Resolução CVM 60.

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

## Capítulo

### Subscrição e Integralização

5.1. **Subscrição.** Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI ou por meio do Compromisso de Investimento pelos Investidores.

5.2. **Integralização.** A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, após o cumprimento das condições precedentes para integralização dos CRI previstas no Boletim de Subscrição. Na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do artigo 17, §2º, da



Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas condições precedentes.

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

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

5.2.3. As Notas Comerciais serão integralizadas de forma condicionada à integralização dos CRI mediante crédito na Conta Centralizadora, desde que cumpridas integralmente as condições precedentes dispostas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, pelo Preço de Integralização, observada as Retenções pela Securitizadora.

5.3. **Preço de Integralização.** Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. **Ágio ou Deságio.** Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

## Capítulo

### Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. **Remuneração.** A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, desde a respectiva Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “**Fórmulas**”.



6.2. **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado monetariamente. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “**Fórmulas**”.

6.3. **Amortização Ordinária.** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, serão pagos, pela Devedora, em parcelas mensais e sucessivas, conforme estipulado para tanto no Cronograma de Pagamentos.

6.4. **Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI.**

6.4.1. Os CRI poderão, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) a contar da primeira data de integralização dos CRI ser, (i) amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, respeitando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI; e/ou (ii) resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

6.4.2. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, por meio do mecanismo de *Cash Sweep*, respeitando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI.

6.4.3. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão.

6.4.4. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.



6.4.5. A correspondente Amortização Extraordinária ou o correspondente Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

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

6.4.7. A Devedora obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas no presente documento até as 15h (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas, sob pena de incorrer nas penalidades descritas neste instrumento.

6.5. **Valor de Pagamento Antecipado.** Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de Amortização Extraordinária ou qualquer forma de Resgate Antecipado dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.6. **Cronograma de Pagamentos.** O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “**Cronograma de Pagamentos**” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de Amortização dos CRI.

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

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

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

6.7.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de



Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.7.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o pagamento de Amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma do Termo de Emissão, a Securitizadora deverá adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

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

## Capítulo

### Cascata de Pagamentos

7.1. **Cascata de Pagamentos.** Em cada Data de Verificação, será verificada a ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas dentro de um determinado Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados no Mês de Verificação, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, observado o disposto na Cláusula “**Regime de Afetação**”:

- (i) devolução às fiduciárias do montante suficiente para pagamento da comissão de vendas que constar expressamente nas Promessas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), até o limite de 4% (quatro por cento), desde que tal valor tenha transitado nas Contas Vinculadas. Esta liberação somente ocorrerá desde que não esteja configurado ou em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (ii) eventual devolução, para a E1 SPE, para a E2 SPE, para a E7 SPE, e/ou para a E8 SPE, conforme o caso, de valores a que o(s) adquirente(s) faz(em) jus a título de restituição em caso de distrato ou



rescisão de qualquer uma das Promessas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), até o limite do valor disponível no Fundo de Distratos, observados os termos e condições previstos nas cláusulas 1.1.8 e 1.1.9. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Essa restituição somente poderá ocorrer na hipótese de não estar configurado ou em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iii) devolução, para a E1 SPE, para a E2 SPE, para a E7 SPE, e/ou para a E8 SPE, conforme o caso, do montante suficiente para pagamento dos respectivos tributos federais incidentes sobre a receita total da respectiva sociedade, tais como CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) devolução aos demais sócios dos empreendimentos cujos Direitos Creditórios Empreendimento foram cedidos fiduciariamente, do montante correspondente às respectivas participações societárias, considerando que os permutantes ou os sócios, conforme o caso, fazem jus a percentual incidente sobre a receita líquida da respectiva sociedade (deduzida de impostos, comissões e distratos), e haja vista que a integralidade da receita oriunda de cada venda de unidades dos empreendimentos serão depositados na respectiva Conta Vinculada e não apenas o percentual de participação econômica da Devedora nos resultados e no patrimônio especial da SCP E1 e dos respectivos percentuais de participação da Devedora no capital social da E2 SPE, da E7 SPE e da E8 SPE. O montante acima mencionado deverá ser calculado sobre os valores líquidos de impostos, comissão de vendas e distratos, e devolvido da seguinte forma: **(a) EM RELAÇÃO À E1 SPE:** 19,7667% (dezenove inteiros e sete mil seiscentos e sessenta e sete décimos de milésimo por cento) à Janete Pandolfo, 19,7667% (dezenove inteiros e sete mil seiscentos e sessenta e sete décimos de milésimo por cento) à Neuri Omizzollo e 19,7666% (dezenove inteiros e sete mil seiscentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento) à Nereu Omizzollo, correspondente às respectivas participações na SCP E1, sendo certo que os 40,70% (quarenta inteiros e setenta centésimos por cento) remanescentes seguirão o fluxo ordinário da cascata de pagamentos da Operação; **(b) EM RELAÇÃO À E2 SPE:** 6,06% (seis inteiros e seis centésimos por cento) à sócia Nair Costa Piasson, 12,75% (doze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) à sócia Claudiane Cristina Piasson, 12,75% (doze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) à sócia Cristiane Piasson e 13,56% (treze inteiros e cinquenta e seis

centésimos por cento) à Tatiane Piasson Brito, correspondente às respectivas participações societária na E2 SPE, sendo certo que os 54,88% (cinquenta e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) remanescentes seguirão o fluxo ordinário da cascata de pagamentos da Operação; **(c) EM RELAÇÃO À E7 SPE:** 62,67% (sessenta e dois inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) à Weld Participações Ltda., correspondente à sua participação societária na E7 SPE, sendo certo que os 37,33% (trinta e sete inteiros e trinta e três centésimos por cento) remanescentes seguirão o fluxo ordinário da cascata de pagamentos da Operação; e **(d) EM RELAÇÃO À E8 SPE:** 20% (vinte por cento) à Lonardoni Participações Ltda. e 10% (dez por cento) à KMC Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 19.522.471/0001-98, correspondente às respectivas participações societária na E8 SPE, sendo certo que os 70% (setenta por cento) remanescentes seguirão o fluxo ordinário da cascata de pagamentos da Operação;

- (v) pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;
- (vi) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, caso não tenha sido recomposto pela Emitente, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (vii) pagamento da Remuneração (e respectivos encargos) vencida e não paga, se aplicável;
- (viii) pagamento da Remuneração imediatamente vincenda do respectivo mês, se aplicável;
- (ix) pagamento da Amortização Ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável;
- (x) pagamento da Amortização Ordinária dos CRI imediatamente vincenda do respectivo mês, se aplicável;
- (xi) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável, caso não tenha sido recomposto pela Devedora;
- (xii) recomposição do Fundo de Distratos;



(xiii) devolução, durante os primeiros 18 (dezoito) meses contados da primeira data de integralização dos CRI, para a E8 SPE, do valor mensal de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), destinado exclusivamente ao pagamento de despesas administrativas vinculadas ao desenvolvimento do Empreendimento Maranville 1; e

(xiv) amortização extraordinária obrigatória dos CRI, em razão da ocorrência de uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais.

7.2. **Inadimplemento.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“**Atrasos de Terceiros**”). Em caso de impontualidade, a Securitizadora se compromete a divulgar um Comunicado, exclusivamente para fins de publicidade, informando sobre a ocorrência e as medidas adotadas para regularização do débito.

## Capítulo

### Vencimento Antecipado

8.1. **Eventos de Vencimento Antecipado.** As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento e replicadas abaixo para facilidade de referência:

#### Evento de Vencimento Antecipado Automático

- (a) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais, aos instrumentos que formalizam as Garantias ou aos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis; e
- (b) se o Termo de Emissão for declarado nulo, inválido ou inexecutável por qualquer decisão judicial ou, ainda, se for, por qualquer motivo, resiliado, rescindido ou por qualquer outra forma extinto, sem que haja repactuação válida e eficaz entre as Partes no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência do respectivo evento, inclusive na hipótese de prática, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou quaisquer das sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora ou dos Avalistas, de qualquer ato visando anular, cancelar ou tornar inexecutável, por meio judicial ou extrajudicial, o Termo de Emissão, bem como quaisquer de suas respectivas cláusulas.

#### **Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos**

- (c) questionamento judicial pela Devedora, pelos Avalistas ou por qualquer empresa controlada ou coligada da Devedora ou de qualquer dos Avalistas (diretas ou indiretas), controladora (ou grupo de controle) da Devedora ou de qualquer dos Avalistas, sociedade sob controle comum, administrador da Devedora ou de qualquer dos Avalistas, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas acerca da validade ou exequibilidade do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos documentos da Oferta dos CRI, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;
- (d) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, das obrigações assumidas no Termo de Emissão e/ou em qualquer dos documentos da Oferta dos CRI, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia;
- (e) **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas; **(b)** pedido de autofalência da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas e não devidamente elidido, no prazo legal; **(d)** propositura, pela

Devedora, por qualquer dos Avalistas, por quaisquer dos garantidores ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, conforme aplicável; **(e)** ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial, pela Devedora, por qualquer dos Avalistas, por quaisquer dos garantidores ou por suas Afiliadas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(f)** qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas, nos termos da legislação aplicável. Entende-se por “**Afiliadas**” de uma parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela parte em questão ou por seu controlador;

(f) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Devedora, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, sem que haja a prévia aprovação dos Titulares dos CRI;

(g) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na cláusula “Destinação dos Recursos” do Termo de Emissão e/ou utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(h) caso a Devedora emita ou assuma novas dívidas ou se coobrigue de qualquer forma, por meio da contratação de empréstimos, financiamentos, incluindo a emissão de títulos e valores mobiliários;

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



- (j) oneração ou constituição de gravame de qualquer natureza sobre os Créditos Imobiliários, as Quotas ou os Direitos Creditórios, que não os expressamente previstos no Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta dos CRI;
- (k) caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexecutáveis, e desde que não haja reforço ou substituição das Garantias, conforme venha a ser autorizado em Assembleia;
- (l) em caso de desapropriação total ou parcial, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de qualquer dos Imóveis Alvo e/ou de qualquer dos Empreendimentos Destinação, ou ocorrência de sinistro sobre qualquer dos Imóveis Alvo e/ou de qualquer dos Empreendimentos Destinação, e não haja recebimento da integralidade do valor de indenização previsto na apólice de seguro no prazo de até 90 (noventa) dias corridos da ocorrência de tal sinistro, ressalvado se efetuado o reforço ou substituição de garantia, conforme venha a ser autorizado em Assembleia;
- (m) se for constatada a contaminação do solo que inviabilize ou diminua o valor comercial de qualquer dos Empreendimentos Destinação;
- (n) se qualquer dos Empreendimentos Destinação sofrer restrições urbanísticas ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilizem a construção de tal Empreendimento Destinação ou diminuam a área privativa dos lotes de qualquer dos Empreendimentos Destinação em mais de 5% (cinco por cento);
- (o) caso as apólices de seguro de obra de qualquer dos Empreendimentos Destinação não sejam contratadas em até 60 (sessenta) dias contados da emissão do alvará de execução da obra, ou caso ocorra o início das obras sem a contratação de referido seguro;
- (p) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas, no mercado



local ou internacional, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se a Devedora ou os Avalistas comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora ou pelos Avalistas;

(q) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se a Devedora ou os Avalistas comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora ou pelos Avalistas;

(r) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, qualquer dos Avalistas ou quaisquer dos garantidores, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(s) realização de qualquer redução de capital social da Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia, exceto se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados;

(t) alienação ou qualquer forma de transferência de qualquer dos Imóveis Alvo, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia;

(u) criação de quaisquer ônus de qualquer origem, seja contratual ou judicial, inclusive direitos reais de garantia como hipoteca, penhor, compromisso, penhora ou qualquer outro tipo de restrição judicial, administrativa, legal ou contratual, obrigação, usufruto, escritura de fideicomisso, direito de terceiro, disputa, ação, direito de garantia, encargo, alienação fiduciária ou reserva de domínio, licença, compromisso, condição, esbulho possessório, direito de participação, opção de compra ou de venda, inclusive, entre outros, gravames decorrentes de disposições contratuais e quaisquer outros direitos de terceiros que, a qualquer título, afetem, restrinjam ou condicionem a titularidade ou sua posse, sobre as Quotas ou sobre os Direitos Creditórios, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas e pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a serem

constituídas no âmbito da emissão dos CRI, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos contado de referido descumprimento para que a Devedora demonstre o cancelamento ou liberação de referido ônus;

(v) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista e/ou por qualquer garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(w) descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida no Termo de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias corridos contado da data do recebimento pela Devedora, conforme aplicável, da notificação enviada pela Securitizadora a respeito de referido descumprimento;

(x) provarem-se falsas ou revelarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emitente ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como signatários no Termo de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias corridos contado da data do recebimento de comunicação enviada pela Securitizadora a respeito de referido descumprimento;

(y) caso a Devedora ou quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como garantidoras venha a ser impedida, a qualquer tempo, de operar qualquer área dos Imóveis Alvo em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar de sua ocorrência, prorrogáveis por igual período, caso a Devedora (i) apresente planejamento para tal superação; e (ii) comprove estar sendo diligente no cumprimento do mesmo;

(z) suspensão e/ou embargo das obras de qualquer dos Empreendimentos Destinação, por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra

autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(aa) a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelos Avalistas ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como garantidoras, ou em relação à regular ocupação/construção de qualquer dos Empreendimentos Destinação, exceto se, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(bb) caso haja bloqueio ao acesso físico do Agente de Medição, e/ou não sejam entregues à Securitizadora, ao Agente de Medição e/ou ao Agente de Monitoramento as informações previstas no Termo de Emissão, inclusive, mas não se limitando a, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades, balancetes mensais, balanço e/ou documentos de distratos, informações relativas às obras e que permitam a correta medição de seu andamento físico financeiro, 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 no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da notificação encaminhada pela Securitizadora;

(cc) mudança ou alteração no objeto social da Devedora;

(dd) aquisição pela Devedora de novos ativos que agreguem novos negócios ou atividades não exercidas pela Devedora na data de formalização do Termo de Emissão;

(ee) se ocorrer imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis Alvo em razão de ação ou procedimento expropriatório;

(ff) protesto de títulos contra a Devedora, qualquer dos Avalistas ou quaisquer dos garantidores, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Devedora, qualquer dos Avalistas

ou quaisquer dos garantidores seja responsável e que não seja sanado, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 30 (trinta) dias;

(gg) distribuição, pela Devedora, de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas/quotistas até quitação integral as Obrigações Garantidas e de toda e qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas prevista nos Documentos da Operação;

(hh) concessão, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, de empréstimos, mútuos ou perdão de dívidas de qualquer natureza em favor de terceiros, inclusive seus controladores;

(ii) oneração ou transferência de ativos e marcas da Devedora e/ou dos garantidores, exceto por aqueles expressamente autorizados nos termos dos Documentos da Operação;

(jj) observado o disposto no item “pp” abaixo, celebração e/ou contratação, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, de quaisquer mútuos (ativos ou passivos), empréstimos ou financiamentos, inclusive por meio de emissão de títulos de dívida, públicos ou privados, de quaisquer valores e para quaisquer finalidades, bem como realização de qualquer forma de alavancagem, o que inclui, mas não se limita à cessão de recebíveis ou afins, com partes relacionadas, que não tenham sido previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(kk) falecimento, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência ou declaração da insolvência civil de qualquer dos Avalistas pessoa física sem a sua devida substituição por outro avalista idônea em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de deliberação nesse sentido pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia especialmente convocada para esse fim;

(ll) caso a Devedora e/ou os Avalistas realizem a exclusão ou a alteração de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário, de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixem de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 (“**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**”);

- (mm) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (nn) existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora e/ou dos Avalistas em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (oo) constatação de estouro de orçamento e não cumprimento da obrigação de complementar;
- (pp) tomada de qualquer nova dívida bancária ou financeira pela Devedora e/ou pelos Avalistas que ultrapasse o montante individual ou agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); ou
- (qq) caso a Devedora e/ou qualquer do(s) Avalista(s): (a) atue de forma negligente ou imprudente na cobrança e administração dos Direitos Creditórios, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; ou (b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços, que ocorrerá na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, assumida ou que venha a ser assumida pela Devedora e/ou por qualquer do(s) Avalista(s) no âmbito Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Securitizadora, ou, na hipótese de substituição por terceiro, não arque com os custos deste terceiro contratado para gerir a carteira de Direitos Creditórios.

8.1.1. A ocorrência de quaisquer dos eventos listados nas alíneas “a” e “b” da cláusula 8.1. acima acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, sendo que a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e exigir o pagamento do que for devido.

8.1.2. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas “c” a “qq” da cláusula 8.1. acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.



8.1.3. A Securitizadora deverá decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos demais encargos, multas e quaisquer acessórios, caso, (i) após efetuadas as convocações para realização da Assembleia, nos termos deste Termo de Securitização, não seja observado quórum para instalação e/ou deliberação da referida em primeira e segunda convocações ou (ii) haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia.

8.1.4. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.1.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora efetuará o pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração incorrida e não paga até a data da efetiva liquidação das Notas Comerciais e dos demais encargos decorrentes das Notas Comerciais (incluindo os encargos moratórios) e quaisquer despesas relacionadas aos CRI, devidos e não pagos, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Securitizadora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

8.1.6. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso.

## **Capítulo**

### **Garantias**



9.1. **Constituição.** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.2. **Disposições Comuns a Todas as Garantias.** As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

9.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

9.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

9.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados no respectivo Contrato de Garantia.

9.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

9.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, de modo que a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o

cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

9.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

9.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

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

9.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei nº 9.514.

9.3. **Regime de Afetação.** O Empreendimento Maranville 1 está submetido ao Regime de Afetação e, portanto, os Direitos Creditórios oriundos das unidades desse empreendimento, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, constituem patrimônio de afetação separado e, portanto, nos termos da Lei nº



10.931 (que alterou a Lei nº 4.591), respondem apenas pelas obrigações a ele vinculadas. Por outro lado, as Garantias sobre os ativos daqueles empreendimentos que **não** contam com Regime de Afetação serão utilizadas para satisfação da totalidade das Obrigações Garantidas, sem qualquer limitação.

9.4. **Aval.** Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas, nos termos e nas condições estipuladas no Termo de Emissão.

9.5. **Alienação Fiduciária de Quotas.** Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observado o quanto previsto na cláusula 9.11. abaixo.

9.6. **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.** Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o quanto previsto na cláusula 9.11. abaixo.

9.7. **Fundo de Despesas.** Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Securitizadora, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Notas Comerciais, manter, na Conta Centralizadora, um fundo de despesas para fazer frente ao pagamento das despesas ordinárias e recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descrito na cláusula 10.5 abaixo.

9.8. **Fundo de Reserva.** Nos termos previstos no Termo de Emissão, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora se obrigou a constituir e manter um Fundo de Reserva, em favor da Securitizadora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI a título de amortização e Remuneração. A Devedora autorizou a Securitizadora a reter na Conta Centralizadora, na 1ª (primeira) data de integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva para a constituição do Fundo de Reserva.

9.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI a título de amortização e Remuneração, nos termos do Termo de Emissão.

9.8.2. Caso, em qualquer data de pagamento aos titulares dos CRI, os valores creditados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de principal e remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

9.8.3. O Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, usando para fins de cômputo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva um mês de 21 (vinte e um) Dias Úteis.

9.8.4. O Fundo de Reserva será verificado mensalmente pela Securitizadora em cada Data de Verificação.

9.8.5. Caso, nas respectivas Datas de Verificação do Fundo de Reserva, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, Securitizadora deverá encaminhar comunicação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Reserva, devendo a Devedora **(i)** recompor o Fundo de Reserva ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da comunicação mencionada acima, por meio da utilização de recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, **(ii)** encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora. Caso a Devedora não recomponha o Fundo de Reserva nos termos do item “i”, acima, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização; ainda, a Securitizadora utilizará, caso existentes/suficientes, os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios e eventual saldo do Preço de Integralização depositado na Conta Centralizadora para recompor o Fundo de Reserva.

9.8.6. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, e estarão, portanto, abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e



integrarão o patrimônio separado dos CRI, e serão, tempestivamente, aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

9.9. **Fundo de Obras.** Nos termos previstos no Termo de Emissão, após as retenções indicadas nos itens “i”, “ii”, “iii” e “iv” da cláusula 4.11.5. do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a constituir, na Conta Centralizadora, um fundo de recursos, observada a RGO, que será constituído com a integralidade dos recursos advindos da integralização das Notas Comerciais, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, para fazer frente aos custos das obras dos Empreendimentos Destinação. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados conforme destinação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

9.9.1. O Agente de Medição ficou obrigado a realizar a atualização do orçamento da obra em decorrência da constatação da existência de descasamento entre a evolução física-financeira acima de 10% (dez por cento), sendo certo que a Securitizadora fica autorizada a contratar a atualização do orçamento da obra caso a Devedora não a contrate.

9.9.2. Caso a Emitente não cumpra reiteradamente com o cronograma físico-financeiro, a despeito do seu caráter tentativo, e/ou haja qualquer atraso que gere indícios de atraso da entrega dos Empreendimentos Destinação por período superior a 90 (noventa) dias do prazo previsto e informado aos compradores das unidades ou frações imobiliárias dos Empreendimentos Destinação, a Securitizadora, mediante aprovação em assembleia de titulares dos CRI, poderá contratar prestador de serviços terceirizado, a ser pago pelos recursos do Patrimônio Separado, para administrar, gerir os custos e a engenharia, ou mesmo a própria obra.

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

9.10.1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, mediante deliberação em Assembleia, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

9.10.2. Tendo em vista que o presente instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer uma das Garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais Garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas em decorrência de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos garantidores nos Documentos da Operação.

9.10.3. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos garantidores, de modo que a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

9.10.4. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora ou dos Avalistas, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais



Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.10.5. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação de Securitização, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação de Securitização para a liquidação das Obrigações Garantidas. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo.

9.11. **Condição Suspensiva.** As garantias de Alienação Fiduciária de Quotas e de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foram constituídas por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo certo que a eficácia de tais garantias fiduciárias está, nesta data, sujeita à superação Condição Suspensiva (conforme abaixo definida).

9.11.1. Sem prejuízo de o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios vincularem as respectivas partes signatárias desde a data de sua assinatura, a constituição do ônus sobre as Quotas e sobre os Direitos Creditórios foi realizada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 121 e 125 do Código Civil, estando sua plena eficácia condicionada à ocorrência do primeiro dos seguintes eventos ("**Condição Suspensiva**"): **(i)** integral quitação das obrigações assumidas no âmbito do *Termo Constitutivo de Nota Comercial da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Distribuição Privada, Com Garantia Fidejussória e Garantia Real, da Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda.* ("**Dívida**"), a qual será comprovada por meio da apresentação, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, de uma declaração de quitação de débito emitida pelo credor; ou **(ii)** obtenção de termo de liberação/cancelamento e baixa, pelo credor fiduciário, da garantia constituída no âmbito da Dívida e que incide sobre as Quotas e sobre os Direitos Creditórios ("**Ônus Existente**").

9.12. **Índices de Acompanhamento da Operação.** Nos termos previstos na cláusula 4.15 do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a, durante toda a vigência das Notas Comerciais, atender determinados



índices financeiros e *covenants*, em especial a Razão de Garantia Saldo Devedor e o Índice de Fluxo Mensal, de forma que o nível de vendas do empreendimento deve sempre manter enquadrados a Razão de Garantia Saldo Devedor e o Índice de Fluxo Mensal. Caso o nível de vendas não performe, de forma a impactar as Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia Saldo Devedor e/ou o Índice de Fluxo Mensal, a Securitizadora deve convocar assembleia de titulares dos CRI para deliberação sobre a administração das vendas, e poderá contratar prestador de serviços terceirizado, a ser pago pelos recursos do Patrimônio Separado, para administrar e gerir as vendas do empreendimento.

## Capítulo

### Despesas

10.1. **Despesas da Operação.** Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto no Termo de Emissão.

10.2. **Responsabilidade pelas Despesas da Operação.** As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora e, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto no Termo de Emissão e neste instrumento a esse respeito.

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

10.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das Retenções, nos termos do Termo de Emissão e deste instrumento.

10.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer Cartório e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nos termos do Termo de Emissão.

10.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de

cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Valores relacionados aos recebíveis relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (ii) Fundo de Despesas;
- (iii) Devedora, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.3.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Termo de Emissão e refletidos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “**Reembolso de Despesas**”.

10.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, conforme deliberação em Assembleia convocada para este fim.

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

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



remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

10.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

10.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora.

10.4. **Reembolso de Despesas.** A Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

10.4.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites do Termo de Emissão e deste instrumento.

10.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

10.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão e neste instrumento.



10.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

10.4.5. Após a efetivação dos pagamentos das Despesas da Operação, Retenções e transferências, e desde que as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e que não tenha ocorrido qualquer evento de vencimento antecipado iminente ou em curso das Notas Comerciais e dos CRI, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, os recursos remanescentes oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios, já descontado os custos e despesas operacionais relacionados à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Direitos Creditórios, e líquido de impostos, serão transferidos para a Conta de Livre Movimentação.

10.5. **Fundo de Despesas.** O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão e replicados neste instrumento.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos do Termo de Emissão.

10.5.2. A verificação do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

10.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá encaminhar comunicação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora **(i)** recompor o Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da comunicação mencionada acima, por meio da utilização de recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, **(ii)** encaminhar, na mesma data da recomposição,



extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora. Caso a Devedora não recomponha o Fundo de Despesas nos termos do item “i”, acima, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização; ainda, a Securitizadora utilizará, caso existentes/suficientes, os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios e eventual saldo do Preço de Integralização depositado na Conta Centralizadora para recompor o Fundo de Despesas.

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

10.5.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas foi o valor mensal das Despesas Recorrentes. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

## Capítulo

### Patrimônio Separado

11.1. **Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. **Separação Patrimonial.** O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o Resgate de todos os CRI, nos termos da Lei nº 14.430.

11.3. **Isenção do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o Resgate da totalidade dos CRI;



- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. **Administração do Patrimônio Separado.** A Securitizadora, sujeita às disposições do Termo de Emissão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de Amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.5. **Investimentos Permitidos.** Os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título de Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

11.5.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a que título for.

11.5.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

11.5.3. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum Investimento Permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que não atenda a propósitos de interesse exclusivo do Patrimônio Separado.

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

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias 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. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei nº 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o Resgate da emissão

mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

11.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

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

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

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos;



- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (v) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas do termo de liberação das Garantias.

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

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias, sendo que, nesta hipótese, não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (iv) Na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição

automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”; e

- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Adquirente, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, nesse caso, será aplicado o disposto na Cláusula 11.6 acima.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário.

11.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Cláusula “**Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados**” o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

11.8.3. Exclusivamente no caso dos eventos previstos nos itens “(i)” a “(iv)” acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens da cláusula 11.8.3 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 será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

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

11.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens acima em caso de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

11.8.9. 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, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.6.1. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.6.1. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.9. **Liquidação.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento,



resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

## Capítulo Securitizadora

12.1. **Obrigações.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula **“Administração do Patrimônio Separado”**;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;



- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição habilitada para a prestação do serviço de liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os



princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão de primeira instância judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a

remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente pela Assembleia;

- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de pagamento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;



- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e



- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

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

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

- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e

vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;

- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse, ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
  - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
  - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
  - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

12.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso



quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

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

12.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

## **Capítulo** **Agente Fiduciário**

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

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

13.3. **Obrigações.** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

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

exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvi) Fornecer à Securitizadora, via seu *website*, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do Resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei nº 14.430;
- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;



- (xx) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxi) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;



- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) 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 do Contrato da Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios na medida em que forem registradas junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos, nos prazos previstos nos Documentos da Operação e a superação da Condição Suspensiva, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto aos CRI na B3 nos termos da cláusula 2.6.4 acima. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das 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, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado. A garantia fidejussória dos Avalistas pessoas físicas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “**Outras Emissões do Agente Fiduciário**”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de



certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

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

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

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

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

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



13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

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

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

13.6.2. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento.

13.6.3. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.4. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleias. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de



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

13.6.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e

à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.6.6. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados na forma acima, conforme o caso.

## Capítulo Assembleia

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

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

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

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. **Convocação.** A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto na Cláusula 14.3.3 abaixo, devendo conter a

descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iii) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

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

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias para primeira convocação.

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

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

14.3.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

14.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.7. Para fins exclusivos da Assembleia, convocada para aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado sem qualquer ressalva apontada pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, caso esta não seja instalada por falta de quórum suficiente, referidas demonstrações financeiras serão consideradas automaticamente aprovadas.

14.3.8. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

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

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e



- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.*

14.3.10. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.11. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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

14.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

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



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

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

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

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

14.7. **Representantes da Securitizadora.** Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

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



14.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*wavier*), seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

14.10.2. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.10.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

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

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



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

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

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

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

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

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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



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

14.18. **Consulta Formal.** É permitido aos investidores votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet, sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores. A manifestação dos Investidores deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos investidores será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

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

## Capítulo

## Término



15.1. **Extinção.** Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

15.2. **Quitação.** Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de Resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, 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. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

15.3. **Saldo do Patrimônio Separado.** Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, no Fundo de Despesas e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão devolvidos para a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar aos Titulares dos CRI os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “**Quitação**”.

## Capítulo

### Fatores de Risco

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

## Capítulo

### Tributação

17.1. **Tratamento Tributário.** Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “**Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI**”, nos termos ali descritos,



ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

## Capítulo Publicidade

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

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

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

## Capítulo Registro

19.1. **Custódia e Registro.** O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.



## Capítulo Comunicações

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

### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

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

CEP 01310-924

São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: [gestao@leveragesec.com.br](mailto:gestao@leveragesec.com.br) / [obrigacoes@leveragesec.com.br](mailto:obrigacoes@leveragesec.com.br)

### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Avenida das Nações Unidas nº 12901, andar 11, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Brooklin Paulista

São Paulo/SP

CEP 04.578-910

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratruster.com.br](mailto:af.controles@oliveiratruster.com.br); [af.assembleias@oliveiratruster.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratruster.com.br);  
[af.precificacao@oliveiratruster.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratruster.com.br) (esse último para preço unitário do ativo)

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



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

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

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

## **Capítulo**

### **Disposições Gerais**

21.1. **Indenização.** A Devedora, nos termos do Termo de Emissão, obrigou-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, despesas e/ou perdas e danos diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas daquele instrumento, consoante decisão judicial ou administrativa transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

21.1.1. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo e na forma previstos no Termo de Emissão.

21.1.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente.

21.1.3. Na hipótese acima, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária.

21.1.4. Caso a Devedora não assuma a defesa, nos termos acima, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

21.1.5. O pagamento previsto acima abrange inclusive honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

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

21.2. **Securitizadora Indene.** Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora.

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

21.4. **Negócio Jurídico Complexo.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais



Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

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

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

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

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

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

21.8. **Aditamentos.** Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes

concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

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

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

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

21.10. **Vigência.** Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.



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

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

21.13. **Execução Específica.** A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.14. **Proteção de Dados.** As Partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a observar a LGPD, notadamente no que se refere às informações a que tiver acesso, por meio do presente instrumento, relacionadas a uma pessoa natural identificada ou identificável (“**Dados Pessoais**”), e se compromete a adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, divulgação ou outra forma de tratamento ilícito, sendo plenamente responsável caso ocorra qualquer descumprimento em relação a legislação. As Partes deverão monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e subcontratados com as respectivas obrigações de proteção de Dados Pessoais no âmbito da Operação. Quando solicitado pela outra Parte, com razoabilidade e antecedência, e deverão prestar as informações pertinentes a estes controles de forma célere e eficiente.

21.14.1. A ocorrência de incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares e às Partes, deverão ser comunicados por escrito imediatamente após tomar conhecimento do incidente, considerando-se a urgência e materialidade do incidente em questão. Os dados pessoais deverão ser tratados como confidenciais pelas partes, com o mesmo nível de segurança que trata as suas informações sigilosas, mesmo após a resolução deste instrumento.



21.14.2. A Devedora e os Garantidores consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

21.15. **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 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.

21.16. **Assinatura Digital.** Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme vigor, na Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração deste instrumento é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este instrumento em local diverso; e (iii) a data de assinatura deste instrumento é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. Para os fins da presente cláusula, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitará a segurança, validade jurídica, autenticidade e integridade da assinatura digital por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento.

21.16.1. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste instrumento, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a



atender eventuais solicitações no prazo de 5 (dias) dias, a contar da data da exigência, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente instrumento são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes possuem autorização e poderes para assim agir.

21.16.2. As Partes concordam que a data deste instrumento é a data indicada abaixo, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das Partes.

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

## Capítulo

### Legislação Aplicável e Foro

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

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



E, por estarem assim justas e contratadas, os signatários firmam 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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de 2 (duas) testemunhas em razão da adoção de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de março de 2026.

*Lucas Ribeiro de Almeida*

---

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Maria Carolina Abrantes L*

*Maria Carolina Abrantes L*

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**Anexo**  
**Cronograma de Pagamentos**

<b>N</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Incorpora Juros?</b>	<b>Tai</b>
1	23/04/2026	NÃO	0,00%
2	25/05/2026	NÃO	0,00%
3	23/06/2026	NÃO	0,00%
4	23/07/2026	NÃO	0,00%
5	24/08/2026	NÃO	0,00%
6	23/09/2026	NÃO	0,00%
7	23/10/2026	NÃO	0,00%
8	23/11/2026	NÃO	0,00%
9	23/12/2026	NÃO	0,00%
10	25/01/2027	NÃO	0,00%
11	23/02/2027	NÃO	0,00%
12	23/03/2027	NÃO	0,00%
13	23/04/2027	NÃO	0,00%
14	24/05/2027	NÃO	0,00%
15	23/06/2027	NÃO	0,00%
16	23/07/2027	NÃO	0,00%
17	23/08/2027	NÃO	0,00%
18	23/09/2027	NÃO	0,00%
19	25/10/2027	NÃO	0,00%
20	23/11/2027	NÃO	0,00%
21	23/12/2027	NÃO	0,00%
22	24/01/2028	NÃO	0,00%
23	23/02/2028	NÃO	0,00%
24	23/03/2028	NÃO	0,00%
25	24/04/2028	NÃO	0,00%
26	23/05/2028	NÃO	0,00%
27	23/06/2028	NÃO	0,00%

28	24/07/2028	NÃO	0,00%
29	23/08/2028	NÃO	0,00%
30	25/09/2028	NÃO	0,00%
31	23/10/2028	NÃO	0,00%
32	23/11/2028	NÃO	0,00%
33	26/12/2028	NÃO	0,00%
34	23/01/2029	NÃO	0,00%
35	23/02/2029	NÃO	0,00%
36	23/03/2029	NÃO	0,00%
37	23/04/2029	NÃO	0,00%
38	23/05/2029	NÃO	0,00%
39	25/06/2029	NÃO	0,00%
40	23/07/2029	NÃO	0,00%
41	23/08/2029	NÃO	0,00%
42	24/09/2029	NÃO	0,00%
43	23/10/2029	NÃO	0,00%
44	23/11/2029	NÃO	0,00%
45	24/12/2029	NÃO	0,00%
46	23/01/2030	NÃO	0,00%
47	25/02/2030	NÃO	0,00%
48	25/03/2030	NÃO	0,00%
49	23/04/2030	NÃO	0,00%
50	23/05/2030	NÃO	0,00%
51	24/06/2030	NÃO	0,00%
52	23/07/2030	NÃO	0,00%
53	23/08/2030	NÃO	0,00%
54	23/09/2030	NÃO	0,00%
55	23/10/2030	NÃO	0,00%
56	25/11/2030	NÃO	0,00%
57	23/12/2030	NÃO	0,00%
58	23/01/2031	NÃO	0,00%

59	26/02/2031	NÃO	0,00%
60	24/03/2031	NÃO	0,00%
61	23/04/2031	NÃO	0,00%
62	23/05/2031	NÃO	0,00%
63	23/06/2031	NÃO	0,00%
64	23/07/2031	NÃO	0,00%
65	25/08/2031	NÃO	0,00%
66	23/09/2031	NÃO	0,00%
67	23/10/2031	NÃO	0,00%
68	24/11/2031	NÃO	0,00%
69	23/12/2031	NÃO	0,00%
70	23/01/2032	NÃO	0,00%
71	23/02/2032	NÃO	0,00%
72	23/03/2032	NÃO	0,00%
73	23/04/2032	NÃO	0,00%
74	24/05/2032	NÃO	0,00%
75	23/06/2032	NÃO	0,00%
76	23/07/2032	NÃO	0,00%
77	23/08/2032	NÃO	0,00%
78	23/09/2032	NÃO	0,00%
79	25/10/2032	NÃO	0,00%
80	23/11/2032	NÃO	0,00%
81	23/12/2032	NÃO	0,00%
82	24/01/2033	NÃO	0,00%
83	23/02/2033	NÃO	0,00%
84	23/03/2033	NÃO	0,00%
85	25/04/2033	NÃO	0,00%
86	23/05/2033	NÃO	0,00%
87	23/06/2033	NÃO	0,00%
88	25/07/2033	NÃO	0,00%
89	23/08/2033	NÃO	0,00%

90	23/09/2033	NÃO	0,00%
91	24/10/2033	NÃO	0,00%
92	23/11/2033	NÃO	0,00%
93	23/12/2033	NÃO	0,00%
94	23/01/2034	NÃO	0,00%
95	23/02/2034	NÃO	0,00%
96	23/03/2034	NÃO	0,00%
97	24/04/2034	NÃO	0,00%
98	23/05/2034	NÃO	0,00%
99	23/06/2034	NÃO	0,00%
100	24/07/2034	NÃO	0,00%
101	23/08/2034	NÃO	0,00%
102	25/09/2034	NÃO	0,00%
103	23/10/2034	NÃO	0,00%
104	23/11/2034	NÃO	0,00%
105	26/12/2034	NÃO	0,00%
106	23/01/2035	NÃO	0,00%
107	23/02/2035	NÃO	0,00%
108	26/03/2035	NÃO	0,00%
109	23/04/2035	NÃO	0,00%
110	23/05/2035	NÃO	0,00%
111	25/06/2035	NÃO	0,00%
112	23/07/2035	NÃO	0,00%
113	23/08/2035	NÃO	0,00%
114	24/09/2035	NÃO	0,00%
115	23/10/2035	NÃO	0,00%
116	23/11/2035	NÃO	0,00%
117	24/12/2035	NÃO	0,00%
118	23/01/2036	NÃO	0,00%
119	27/02/2036	NÃO	0,00%
120	24/03/2036	NÃO	100,00%



## Anexo

### Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação para a Conta da Emitente possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas estejam cumpridas, **(i)** antes das 12h00 (doze horas), considerando o horário local da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o pagamento será realizado no mesmo dia em questão; ou **(ii)** o pagamento será realizado no Dia Útil imediatamente posterior, se realizada após as 12h00 (doze horas) (inclusive), considerando.

I. Para a primeira liberação do preço de integralização das Notas Comerciais, no montante mínimo de R\$ 1.070.944,65 (um milhão, setenta mil, novecentos e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), observadas as retenções previstas nos itens “i”, “ii”, “iii” e “iv” da cláusula 4.11.5. do Termo de Emissão, deverão ser atendidas as seguintes condições (“**Condições Precedentes 1ª Liberação**”):

(a) a perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do boletim de subscrição dos CRI, do eventual Compromisso de Investimento e do Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da operação, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(b) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo escriturador das Notas Comerciais;

(c) obtenção e/ou comprovação do cumprimento por parte da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos no Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, dos Atos Societários demonstrado através do envio de via protocolizada perante a JUCEMAT), eventuais *waivers* contratuais, governamentais ou regulamentares, constituição e registro de garantias adicionais e quaisquer outros documentos aplicáveis para os devidos fins;



- (d) comprovação do registro do loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, na matrícula dos Imóveis Alvo junto ao Registro de Imóveis competente, de modo a viabilizar o desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Destinação;
- (e) apresentação à Securitizadora de comprovante da liberação, cancelamento e baixa da garantia que incide sobre os Direitos Creditórios e sobre as Quotas, pelo credor fiduciário, constituída no âmbito da Dívida, de forma que as Garantias previstas no Termo de Emissão estejam livres, desembaraçadas e aptas a serem outorgadas à Securitizadora;
- (f) apresentação à Securitizadora de comprovante de quitação integral da Dívida emitida pelo credor da Dívida;
- (g) comprovação do arquivamento do Ato Societário da Emitente e dos Atos Societários dos Garantidores perante a junta comercial competente;
- (h) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos mencionado em cada um dos referidos instrumentos;
- (i) comprovação registro do instrumento particular de alteração do contrato social da E1 SPE, da E2 SPE, da E7 SPE e da E8 SPE, que formalizará a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da E1 SPE, da E2 SPE, da E7 SPE e da E8 SPE, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, perante a junta comercial competente;
- (j) conclusão do processo de *due diligence* da Devedora e dos Avalistas e recebimento, antes da primeira data de liquidação da Oferta, do *checklist* de auditoria concluído da Devedora e dos Avalistas, elaborado pelos assessores legais, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora, e na data de liquidação dos CRI (ou antes), da opinião legal final assinada, atestando (a) a adequação e regularidade jurídica dos demais Documentos da Operação, e (b) a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;



- (k) envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Avalistas à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo VI ao Termo de Emissão;
- (l) registro do Termo de Securitização perante a B3;
- (m) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a respectiva integralização;
- (n) emissão das apólices dos seguros.

II. Para as demais liberações do preço de integralização das Notas Comerciais, deverão ser atendidas as seguintes condições (“**Condições Precedentes Liberações Subsequentes**”):

- (a) cumprimento das Condições Precedentes 1ª Liberação;
- (b) entrega do Relatório de Medição, com no máximo 1 (um) mês de defasagem, abordando a vistoria técnica das obras dos Empreendimentos Destinação indicando: (a) o mapeamento dos serviços executados e estoque de materiais, apurando os matérias pendentes de recebimento; (b) medição dos avanços dos serviços segundo o cronograma físico-financeiro das obras dos Empreendimentos Destinação desde a última medição; (c) identificação de eventuais não conformidades dos itens de segurança, qualidade e capacidade de gestão e documentação; e (d) o descasamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Empreendimentos Destinação no período;
- (c) comprovação de que o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Razão de Garantia de Obra e o Fundo de Distratos estão enquadrados, já considerando a liberação pretendida;
- (d) manutenção dos índices financeiros e *covenants* previstos no Termo de Emissão;
- (e) as declarações dadas pela Emitente, pelos Avalistas, e eventuais garantidores, nos termos dos Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, e não tenham sido modificadas desde a primeira Data de Integralização, permanecendo a Emitente responsável pelas declarações prestadas no presente Termo de Emissão, nos termos a



serem declarados conforme modelo de declaração constante do Anexo VI do Termo de Emissão, devidamente atualizada;

- (f) comprovação da notificação dos devedores dos Direitos Creditórios, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (g) não esteja em curso, nem tenha ocorrido, qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (h) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a respectiva integralização; e
- (i) confirmação da vigência das apólices dos seguros.

*As constatações previstas acima serão realizadas pela Securitizadora e exclusivamente com base em relatórios e informações disponibilizado à Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão.*

## Anexo

### Destinação de Recursos

Os recursos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas no Termo de Emissão e replicadas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

#### Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes ao pagamento de despesas referentes a obras de construção dos Empreendimentos Destinação identificado na Tabela 1 abaixo (“**Despesas Imobiliárias**”):

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Proprietário (Denominação / CNPJ)	Endereço	Matrícula e RGI competente	Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI (dd/mm/aaaa)	Possui habite-se	Está sob o regime de incorporação (na data de emissão)
Empreendimento Maranville 1	E8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 30.261.668/0001- 53	Chácara nº 119/120-A, situada no Bairro de Chácara, Gleba Celeste 3ª Parte, na Cidade de Sinop/MT	Matrícula nº 103.217, livro 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT	Não	Não – Empreendimento em desenvolvimento	Não
Empreendimento Jardim Villa Vorata	E12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 32.472.081/0001- 19	Chácara nº 475, situada no Bairro de Chácaras Sinop, no	Matrícula nº 85.389, livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos	Não	Não – Empreendimento em desenvolvimento	Não

		Núcleo Colonial Celeste, na Cidade de Sinop/MT	de Sinop/MT			
Empreendimento Jardim Ravena	E12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 32.472.081/0001-19	Chácara nº 438 e 438/A, situada no Bairro de Chácaras Sinop, no Núcleo Colonial Celeste, na Cidade de Sinop/MT	Matrícula nº 104.268, livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Sinop/MT	Não	Não – Empreendimento em desenvolvimento	Não

2. A forma de utilização dos recursos nos Empreendimentos Destinação está descrita na Tabela 2 abaixo:

**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Proprietário (Denominação / CNPJ)	Endereço	Matrícula e RGI competente	Finalidade da Utilização dos Recursos
Empreendimento Maranville 1	E8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 30.261.668/0001-53	Chácara nº 119/120-A, situada no Bairro de Chácara, Gleba Celeste 3ª Parte, na Cidade de Sinop/MT	Matrícula nº 103.217, livro 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT	Pagamento de despesas referentes a obras de construção do empreendimento
Empreendimento Jardim Villa Vorata	E12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 32.472.081/0001-19	Chácara nº 475, situada no Bairro de Chácaras Sinop, no Núcleo Colonial Celeste, na Cidade de Sinop/MT	Matrícula nº 85.389, livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Sinop/MT	Pagamento de despesas referentes a obras de construção do empreendimento
Empreendimento Jardim Ravena	E12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 32.472.081/0001-	Chácara nº 438 e 438/A, situada no Bairro de Chácaras	Matrícula nº 104.268, livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis,	Pagamento de despesas referentes a obras de construção do



	19	Sinop, no Núcleo Colonial Celeste, na Cidade de Sinop/MT	Títulos e Documentos de Sinop/MT	empreendimento
--	----	--	----------------------------------	----------------

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de medição de obras, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma do imóvel, seja de materiais ou de serviços, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, vistoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS,



férias, rescisão, décimo terceiro, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, contas de água e luz, contas de telefone, gasolina, óleo, impostos como ITBI e IPTU, custos de manutenção, materiais de limpeza, paisagismo, permuta, refeição, alimentação, segurança, vigia, técnico de segurança do trabalho e EPIs, treinamentos e objetos como: cadeados, lâmpadas, martelos, vassouras, rodos, garrafas, pneus, bebedouro, entre outros.

7. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que os Empreendimentos Destinação não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

8. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

9. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista neste instrumento.

10. A Devedora deverá alocar os recursos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

**Tabela 3 - Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão aos Empreendimentos Destinação a serem alocados (destinados) em cada semestre (R\$)**

Ano	1º Semestre (R\$)	2º Semestre (R\$)	Total (R\$)
2026	4.949.495,39	15.996.418,21	20.945.913,60
2027	7.656.624,83	1.497.461,57	9.154.086,40

*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 da Operação 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o cronograma indicativo é meramente indicativo e,*



*portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um evento de vencimento antecipado. Ademais, 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.*

11. Para fins de comprovação da aplicação acima, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Destinação no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto.

12. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daquele inicialmente previsto na Tabela 1, refletindo nas demais tabelas as especificações dos novos imóveis, desde que mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização.

13. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório de Verificação (conforme definido no Termo de Emissão) e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

14. Diante da ocorrência de vencimento antecipado ou de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro; e prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão.

**Anexo**  
**CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 24 de março de 2026
--	--

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral, sem garantia real, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais emitidas no âmbito da 2ª emissão de notas comerciais escriturais da Devedora
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	--

<b>1. EMISSORA</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA					
<b>CNPJ:</b> 48.415.978/0001-40					
<b>ENDEREÇO:</b> Avenida Paulista nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista					
<b>CEP</b>	01310-924	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
<b>CNPJ:</b> 36.113.876/0004-34					
<b>ENDEREÇO:</b> Avenida das Nações Unidas nº 12901, andar 11, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Brooklin Paulista					
<b>CEP</b>	04578-910	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> ENCORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
<b>CNPJ:</b> 18.092.044/0001-54					
<b>ENDEREÇO:</b> Avenida dos Ingás nº 2217, Jardim Maringá					



<b>CEP</b>	78556-252	<b>CIDADE</b>	Sinop	<b>UF</b>	MT
------------	-----------	---------------	-------	-----------	----

#### 4. TÍTULO

*Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrado em 24 de março de 2026 (“Termo de Emissão”).*

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 30.100.000,00 (trinta milhões e cem mil reais), na Data de Emissão.

#### 6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	24 de março de 2026 (“ <b>Data de Emissão</b> ”).
<b>PRAZO E DATA DE VENCIMENTO</b>	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado, nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 3.649 (três mil, seiscentos e quarenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de março de 2036.
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão (“ <b>Valor Nominal Unitário</b> ”).
<b>QUANTIDADE</b>	30.100.000 (trinta milhões e cem mil) notas comerciais (“ <b>Notas Comerciais</b> ”).
<b>VALOR TOTAL DA SÉRIE</b>	R\$ 30.100.000,00 (trinta milhões e cem mil reais) na Data de Emissão.
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <b>IPCA</b> ”), a partir da primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a próxima Data de Aniversário ou a data da integral liquidação das Notas Comerciais, conforme o caso, exclusive, sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso

	<p>(“<b>Atualização Monetária</b>” e “<b>Valor Nominal Unitário Atualizado</b>”, respectivamente).</p> <p>A Atualização Monetária das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula prevista na cláusula 4.2.1. do Termo de Emissão.</p>
<b>REMUNERAÇÃO</b>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na cláusula 4.3.1 do Termo de Emissão. Ainda, na hipótese de implementação da condição estipulada no Termo de Emissão, será devido o Prêmio de Remuneração.</p>
<b>PRÊMIO DE REMUNERAÇÃO</b>	<p>Adicionalmente à remuneração acima prevista, o(s) titular(es) das Notas Comerciais farão jus a uma remuneração adicional, caso a apuração da variação acumulada do IPCA dos últimos 6 (seis) meses seja inferior a 3,00% (três por cento) ao ano (“<b>Prêmio de Remuneração</b>”).</p> <p>A apuração do Prêmio de Remuneração terá início na data de aniversário correspondente ao 7º (sétimo) mês contado da Data de Emissão (inclusive), e será realizada daí em diante, em cada data de aniversário (mensal), com base na variação do IPCA apurada no período de 6 (seis) meses imediatamente anteriores, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 4.3.2 do Termo de Emissão.</p>
<b>PERIODICIDADE DE</b>	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento

<b>PAGAMENTO</b>	antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, os valores devidos a título de remuneração das Notas Comerciais serão pagos, pela Devedora, em parcelas mensais e sucessivas, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Item, 8 abaixo, sendo o primeiro pagamento em 20 de abril de 2026.
<b>ENCARGOS MORATÓRIOS</b>	Sem prejuízo da remuneração das Notas Comerciais, em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, a: <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA; e <b>(iii)</b> despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais.
<b>RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA FACULTATIVA</b>	Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais em circulação, nos termos do Termo de Emissão.
<b>LOCAL DE PAGAMENTO</b>	Na forma descrita no Termo de Emissão.
<b>SEGUROS</b>	A Devedora irá contratar junto a seguradora de primeira linha, os seguintes seguros: Seguro de Responsabilidade Civil (conforme definido no Termo de Emissão); (ii) Seguro de Riscos de Engenharia (conforme definido no Termo de Emissão); e (iii) Seguro de Danos Físicos (conforme definido no Termo de Emissão).

## 7. IMÓVEIS VINCULADOS À CCI

- (i) **Empreendimento Maranville 1** - localizado na Chácara nº 119/120-A, situada no Bairro de

Chácara, Gleba Celeste 3ª Parte, na Cidade de Sinop/MT, objeto da matrícula nº 103.217, livro nº 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Sinop/MT;

- (ii) **Empreendimento Jardim Villa Vorata** – localizado na Chácara nº 475, situada no Bairro de Chácaras Sinop, no Núcleo Colonial Celeste, na Cidade de Sinop/MT, objeto da matrícula nº 85.389, livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Sinop/MT; e
- (iii) **Empreendimento Jardim Ravena** – localizado na Chácara nº 438 e 438/A, situada no Bairro de Chácaras Sinop, no Núcleo Colonial Celeste, na Cidade de Sinop/MT, objeto da matrícula nº 104.268, livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Sinop/MT.

#### 8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

N	Data de Pagamento	Incorpora Juros?	Tai
1	20/04/2026	NÃO	0,00%
2	21/05/2026	NÃO	0,00%
3	19/06/2026	NÃO	0,00%
4	21/07/2026	NÃO	0,00%
5	20/08/2026	NÃO	0,00%
6	21/09/2026	NÃO	0,00%
7	21/10/2026	NÃO	0,00%
8	18/11/2026	NÃO	0,00%
9	21/12/2026	NÃO	0,00%
10	21/01/2027	NÃO	0,00%
11	19/02/2027	NÃO	0,00%
12	19/03/2027	NÃO	0,00%
13	20/04/2027	NÃO	0,00%
14	20/05/2027	NÃO	0,00%
15	21/06/2027	NÃO	0,00%
16	21/07/2027	NÃO	0,00%
17	19/08/2027	NÃO	0,00%

18	21/09/2027	NÃO	0,00%
19	21/10/2027	NÃO	0,00%
20	19/11/2027	NÃO	0,00%
21	21/12/2027	NÃO	0,00%
22	20/01/2028	NÃO	0,00%
23	21/02/2028	NÃO	0,00%
24	21/03/2028	NÃO	0,00%
25	19/04/2028	NÃO	0,00%
26	19/05/2028	NÃO	0,00%
27	21/06/2028	NÃO	0,00%
28	20/07/2028	NÃO	0,00%
29	21/08/2028	NÃO	0,00%
30	21/09/2028	NÃO	0,00%
31	19/10/2028	NÃO	0,00%
32	21/11/2028	NÃO	0,00%
33	21/12/2028	NÃO	0,00%
34	19/01/2029	NÃO	0,00%
35	21/02/2029	NÃO	0,00%
36	21/03/2029	NÃO	0,00%
37	19/04/2029	NÃO	0,00%
38	21/05/2029	NÃO	0,00%
39	21/06/2029	NÃO	0,00%
40	19/07/2029	NÃO	0,00%
41	21/08/2029	NÃO	0,00%
42	20/09/2029	NÃO	0,00%
43	19/10/2029	NÃO	0,00%
44	21/11/2029	NÃO	0,00%
45	20/12/2029	NÃO	0,00%
46	21/01/2030	NÃO	0,00%
47	21/02/2030	NÃO	0,00%
48	21/03/2030	NÃO	0,00%

49	18/04/2030	NÃO	0,00%
50	21/05/2030	NÃO	0,00%
51	19/06/2030	NÃO	0,00%
52	19/07/2030	NÃO	0,00%
53	21/08/2030	NÃO	0,00%
54	19/09/2030	NÃO	0,00%
55	21/10/2030	NÃO	0,00%
56	21/11/2030	NÃO	0,00%
57	19/12/2030	NÃO	0,00%
58	21/01/2031	NÃO	0,00%
59	20/02/2031	NÃO	0,00%
60	20/03/2031	NÃO	0,00%
61	18/04/2031	NÃO	0,00%
62	21/05/2031	NÃO	0,00%
63	19/06/2031	NÃO	0,00%
64	21/07/2031	NÃO	0,00%
65	21/08/2031	NÃO	0,00%
66	19/09/2031	NÃO	0,00%
67	21/10/2031	NÃO	0,00%
68	19/11/2031	NÃO	0,00%
69	19/12/2031	NÃO	0,00%
70	21/01/2032	NÃO	0,00%
71	19/02/2032	NÃO	0,00%
72	19/03/2032	NÃO	0,00%
73	20/04/2032	NÃO	0,00%
74	20/05/2032	NÃO	0,00%
75	21/06/2032	NÃO	0,00%
76	21/07/2032	NÃO	0,00%
77	19/08/2032	NÃO	0,00%
78	21/09/2032	NÃO	0,00%
79	21/10/2032	NÃO	0,00%

80	19/11/2032	NÃO	0,00%
81	21/12/2032	NÃO	0,00%
82	20/01/2033	NÃO	0,00%
83	21/02/2033	NÃO	0,00%
84	21/03/2033	NÃO	0,00%
85	20/04/2033	NÃO	0,00%
86	19/05/2033	NÃO	0,00%
87	21/06/2033	NÃO	0,00%
88	21/07/2033	NÃO	0,00%
89	19/08/2033	NÃO	0,00%
90	21/09/2033	NÃO	0,00%
91	20/10/2033	NÃO	0,00%
92	21/11/2033	NÃO	0,00%
93	21/12/2033	NÃO	0,00%
94	19/01/2034	NÃO	0,00%
95	17/02/2034	NÃO	0,00%
96	21/03/2034	NÃO	0,00%
97	19/04/2034	NÃO	0,00%
98	19/05/2034	NÃO	0,00%
99	21/06/2034	NÃO	0,00%
100	20/07/2034	NÃO	0,00%
101	21/08/2034	NÃO	0,00%
102	21/09/2034	NÃO	0,00%
103	19/10/2034	NÃO	0,00%
104	21/11/2034	NÃO	0,00%
105	21/12/2034	NÃO	0,00%
106	19/01/2035	NÃO	0,00%
107	21/02/2035	NÃO	0,00%
108	21/03/2035	NÃO	0,00%
109	19/04/2035	NÃO	0,00%
110	21/05/2035	NÃO	0,00%

111	21/06/2035	NÃO	0,00%
112	19/07/2035	NÃO	0,00%
113	21/08/2035	NÃO	0,00%
114	20/09/2035	NÃO	0,00%
115	19/10/2035	NÃO	0,00%
116	21/11/2035	NÃO	0,00%
117	20/12/2035	NÃO	0,00%
118	21/01/2036	NÃO	0,00%
119	21/02/2036	NÃO	0,00%
120	20/03/2036	NÃO	100,00%



**Anexo**  
**Despesas da Operação**

**Despesas Flat**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 9.030,00	0,00%	R\$ 9.030,00
B3   CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 8.729,00	0,00%	R\$ 8.729,00
B3   CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 301,00	0,00%	R\$ 301,00
B3   CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 301,00	0,00%	R\$ 301,00
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
Pine	Diligência Técnica	FLAT	-	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
PMK	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 65.000,00	17,00%	R\$ 78.313,25
NEO*	Auditoria	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Oliveira Trust	Escriturador e Liquidante	FLAT	-	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
Oliveira Trust	Escriturador NC	FLAT	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Oliveira Trust	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52



<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 184.696,00</b>		<b>R\$ 209.468,87</b>
--------------	--	--	--	-----------------------	--	-----------------------

\*Custos estimados

\*\*Taxa mínima da CVM R\$809,16

### Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17
Oliveira Trust	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust	Escriturador e Liquidante	ANUAL	-	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	R\$ 9.106,43
Oliveira Trust	Escriturador NC	ANUAL	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52
Pine	Medição	MENSAL	-	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
NEO*	Monitoramento de Carteira	MENSAL	-	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36	R\$ 27.988,32
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13
Link	Balanco anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
B3   CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 240,80	0,00%	R\$ 240,80	R\$ 2.889,60
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 331,10	0,00%	R\$ 331,10	R\$ 3.973,20
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 198.208,83</b>
*Custos estimados							0,66%



---

NEO\* (valor mínimo)

<sup>1</sup>Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

## Descrição das Despesas da Operação

São as despesas da operação listadas a seguir:

(i) **Remuneração da Securitizadora.**

a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI e, caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra ou, ainda, emissão de termo de quitação das unidades estoque, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, o custo de administração continuará sendo devido na vigência de tais ocorrências;



c) **Remuneração Extraordinária da Securitizadora:** Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação (conforme definido abaixo), bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Avalistas 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 definido abaixo), às assembleias especiais, para cada liquidação adicional, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês (“**Fee de Reestruturação**”), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Emissão; 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 Securitizadora;



d) o pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos;

e) as despesas mencionadas nos itens (a) a (c) acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário;

f) as despesas mencionadas nos itens (a) a (c) acima devem ser acrescidas (a) do ISS; (b) da CSLL; (c) da PIS; (d) da COFINS; (e) do IRRF; e (f) de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

g) as remunerações serão devidas mesmo após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes às suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(ii) **Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.** O Agente Fiduciário receberá diretamente da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto neste instrumento.

(a) pela implantação dos CRI, parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;



(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

(c) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em setembro de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(e) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais



ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

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

(f) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die;



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

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários



advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

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

(iii) **Remuneração da Instituição Custodiante.**



- a) **Registro da CCI.** Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
- b) **Custódia do Lastro.** Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securizadora do respectivo “Relatório de Horas”;
- d) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0002-00;
- e) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de CCI



ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes; e

f) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia.

(iv) **Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI.** A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 8.000 (oito mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

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



- (vi) **Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado.** A remuneração do Auditor Independente, no montante equivalente a R\$ 2.638,25 (dois mil, seiscentos e trinta e oito mil reais e vinte e cinco centavos), acrescido de *gross up* correspondente a 6,15% (seis inteiros e quinze centésimos por cento), em parcelas anuais devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vii) **Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais.** O Escriturador das Notas Comerciais fará jus à remuneração de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia, conforme previsto nos Documentos da Operação;



- (x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securizadora;
- (xi) 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;
- (xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia;
- (xiii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;



- (xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xviii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo III do presente instrumento; e
- (xx) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emitente conforme proposta a ser apresentada.



Eventuais custos suportados pela Securitizadora conforme cláusulas acima, com recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsados pela Emitente diretamente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos, ou descontados dos valores a serem depositados na Conta da Emitente.

Todos os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

### **Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

#### **(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora**

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

#### **(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 dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aqueles 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 e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta; e
- (vii) O ressarcimento de despesas comprovadamente incorridas com locomoção, passagem aérea, estacionamento, táxi, hospedagem e alimentação pelos investidores, com a finalidade de acompanhamento dos empreendimentos que fazem parte da operação.

(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.



## Anexo Fórmulas

### 1.1. Atualização Monetária dos CRI.

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a próxima Data de Aniversário ou a data da integral liquidação dos CRI, conforme o caso, exclusive, sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (respectivamente, “**Atualização Monetária**” e “**Valor Nominal Unitário Atualizado**”). A Atualização Monetária dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula, a qual deverá considerar apenas a variação positiva:

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_e$  = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira data de integralização dos CRI ou na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro.

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da Atualização Monetária, divulgado no mês anterior ao da data de Atualização Monetária;  
Para fins explicativos de data de cálculo da Atualização Monetária, do mês de fevereiro, será utilizado o número-índice do IPCA publicado no mês de janeiro referente ao mês de dezembro;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais, exclusive, sendo “dut” um número inteiro, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI. Para o primeiro período de atualização, considerar o “dut” igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Sendo que:

1. o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;



2. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
3. considera-se como “**Data de Aniversário**” as datas de pagamento indicadas no Anexo “**Cronograma de Pagamentos**” abaixo;
4. o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
5. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia, para a qual a Emitente e os Avalistas serão convocados, que terá como objeto a deliberação, pelos titulares de CRI, do novo parâmetro de remuneração dos CRI e das Notas Comerciais. Tal assembleia deverá ser realizada de acordo com os prazos e demais condições previstos neste Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária, quando do cálculo da atualização monetária dos CRI e das Notas Comerciais e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão e aos CRI previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.



Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste instrumento não houver divulgação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo nos termos acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emitente, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão e aos CRI previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso.

Caso, na Assembleia prevista acima, não haja acordo sobre a sobre a taxa substitutiva, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Emitente estará obrigada a resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Notas Comerciais, sem multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão dos titulares dos CRI sobre a taxa substitutiva, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável aos CRI a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente

## 1.2. Remuneração dos CRI

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI**” ou “**Remuneração**”).

A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração



imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ onde:}$$

onde:

$J$  = Valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do  $i$ -ésimo período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$\text{Fator Juros}$  = Fator de juros fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = [(i/100 + 1)^{\text{dup}/252}], \text{ onde}$$

onde:

$i = 13,5000$ ; e

$\text{dup}$  = conforme definido acima.

O período de capitalização é, para o primeiro período de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração dos CRI anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da Remuneração dos CRI subsequente, exclusive. Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

### 1.3. Amortização Ordinária



Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i, \text{ onde:}$$

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

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$Ta_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, expressa em percentual, conforme Anexo “**Cronograma de Pagamentos**” deste Termo de Securitização.

Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será pago, pela Devedora, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo “**Cronograma de Pagamentos**” deste Termo de Securitização.

#### 1.4. Prêmio de Remuneração

Na hipótese de implementação da condição estipulada no Termo de Emissão, será devido aos Titulares dos CRI o Prêmio de Remuneração.



## Anexo

### Declaração da Securitizadora

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o código 949, categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra identificados (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 66ª (sexagésima sexta) Emissão, em Série Única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12901, andar 11, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 66ª (sexagésima sexta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora*, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas,



consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o nº 132, encontra-se atualizado.

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

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

São Paulo, 24 de março de 2026.

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Securitizadora*



## Anexo

### Declaração da Instituição Custodiante

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12901, andar 11, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 66ª (sexagésima sexta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora*, celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”) declara à **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o código 949, categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que lhe foi entregue, para custódia, (i) o Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Boletim de Subscrição dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (iv) o Termo de Securitização; (v) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); (vi) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização); e (vii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (v) acima.

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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, 24 de março de 2026.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



*Instituição Custodiante*



## Anexo

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Avenida das Nações Unidas nº 12901, andar 11, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Brooklin Paulista  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu sócio diretor estatutário: [●]  
Número do Documento de Identidade: [●]  
CPF nº: [●]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 66ª  
Número das Séries: Única  
Emissor: **Leverage Companhia Securitizadora**, CNPJ nº 48.415.978/0001-40  
Quantidade: até 27.294.002 (vinte e sete milhões, duzentos e noventa e quatro mil e dois) CRI  
Espécie: N/A  
Classe: N/A  
Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**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. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.



São Paulo, 24 de março de 2026.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Agente Fiduciário*

## Anexo

### Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: [●]	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>					Nº [●]	
Via Digital							
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“<b>Boletim de Subscrição</b>”), adotam-se as definições constantes no <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Encore Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 66ª (sexagésima sexta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora</i>, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (abaixo identificados), referente à 66ª (sexagésima sexta) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (“<b>Termo de Securitização</b>”).</p>							
<b>EMISSORA</b>							
<p><b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“<b>CVM</b>”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“<b>Emissora</b>” ou “<b>Securitizadora</b>”)</p>							
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>							
<b>Local</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Data de Vencimento</b>	<b>Emissão</b>	<b>Série</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor Nominal Unitário</b>	<b>Valor Total da Emissão</b>
São Paulo, SP	24/03/2026	24/03/2026	66ª	Única	30.100.000	R\$ 1,00	R\$ 30.100.000,00
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI</b>							
<b>Amortização</b>			<b>Juros Remuneratórios</b>				
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa		Forma de Pagamento		
<p>O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a próxima Data de Aniversário ou a data da integral liquidação dos CRI, conforme o caso, exclusive, sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“<b>Atualização</b></p>	<p>Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização</p>		<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>Ainda, na hipótese de implementação da condição estipulada no Termo de Emissão, será devido aos titulares dos CRI o Prêmio de Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização).</p>		<p>Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização</p>		



<b>Monetária dos CRI” e “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”, respectivamente). A Atualização Monetária dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</b>			
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>			
Lastró:	A totalidade dos créditos imobiliários oriundos do <i>Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Encore Empreendimentos Imobiliários. (“Termo de Emissão” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente)</i>		
Forma:	Nominativa e Escritural		
Agente Fiduciário:	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12901, andar 11, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34		
Data do Termo de Securitização:	24/03/2026		
Garantias:	A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reservas e (vi) Fundo de Obras.		
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>			
Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNPJ:		
[•]	[•]		
Endereço:	N.º	Complemento:	
[•]	[•]	[•]	
Cidade:	UF:	País:	
[•]	[•]	[•]	
<b>CRI SUBSCRITOS</b>			
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser Integralizado	
[•]	[•]	[•]	
<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>			
Os CRI serão integralizados a prazo, em 3 (três) tranches, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), <b>(i)</b> pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou <b>(ii)</b> após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ( <b>“Preço de Integralização”</b> ), na forma estabelecida neste Boletim de Subscrição.			
Os CRI deverão ser integralizados em até 30 (trinta) dias corridos após o cumprimento das seguintes condições precedentes, conforme verificadas pela Securitizadora e nos termos da chamada de capital realizada pela Securitizadora:			
1. Condições precedentes para a integralização da 1ª tranche, no valor de R\$ 10.100.000,00 (dez milhões e cem mil reais), valor este			

considerando na Data de Emissão:

- a) cumprimento integral das condições de integralização previstas no Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização);
  - b) comprovação de quitação integral do saldo devedor da Dívida (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo principal, encargos e quaisquer acessórios contratuais aplicáveis;
  - c) comprovação da destinação dos valores oriundos da Dívida na execução das obras do Empreendimento Maranville 1 (conforme definido no Termo de Securitização), conforme devidamente aferido e atestado pelo medidor de obras independente contratado no âmbito da Dívida;
  - d) que a Razão de Garantia de Saldo Devedor (conforme definido no Termo de Emissão), seja igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento);
  - e) apresentação de Relatório de Acompanhamento (conforme definido no Termo de Securitização) comprovando a existência de contratos ativos e com fluxo financeiro cedidos fiduciariamente no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Securitização) que deem cobertura necessária para o Índice de Fluxo Mensal (conforme definido no Termo de Emissão); e
  - f) apresentação das apólices dos seguros.
2. Condições precedentes para a integralização da 2ª tranche, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), valor este considerando na Data de Emissão:
- a) comprovação de que o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Razão de Garantia de Obra e o Fundo de Distratos estão enquadrados;
  - b) manutenção dos índices financeiros e *covenants* previstos no Termo de Emissão;
  - c) não esteja em curso, nem tenha ocorrido, qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado; e
  - d) confirmação da vigência dos seguros.
3. Condições precedentes para a integralização da 3ª tranche, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), valor este considerando na Data de Emissão:
- a) comprovação de que o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Razão de Garantia de Obra e o Fundo de Distratos estão enquadrados;
  - b) manutenção dos índices financeiros e *covenants* previstos no Termo de Emissão;
  - c) não esteja em curso, nem tenha ocorrido, qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado; e
  - d) confirmação da vigência dos seguros.

#### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretroatável, referente à 66ª (sexagésima sexta) Emissão de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente **declara** que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização e no Sumário de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, **declara** ainda:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que a Emissora atuará na distribuição dos CRI sem a contratação de instituição intermediária nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;
- (vii) ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (ix) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidor Profissional**”, respectivamente);
- (x) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios (“**RPPS**”), constituídos nos termos da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias securitizadoras, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021;
- (xi) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xii) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (xiii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“**B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xiv) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou

a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;

- (xv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
- (xvi) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xvii) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (xviii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
- (xix) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta e as conclusões da auditoria jurídica;
- (xx) que leu o Sumário de Securitização e o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (xxi) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (xxii) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
- (xxiii) assume que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contêm a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e pelos Garantidores à Emissora, e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;
- (xxiv) que não foi procurado pela Emissora por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pela Emissora do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- (xxv) ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultor financeiro, jurídico ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- (xxvi) ter pleno conhecimento de que a participação da Emissora não implica, por parte da Emissora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
- (xxvii) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxviii) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxix) isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;
- (xxx) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e que a Emissora foi remunerada pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxxi) que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e



(xxii) (i) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, [•] de [•] de [•]

[•]

Subscritor

**Leverage Companhia Securitizadora**

Emissora

Testemunha:

Nome:

Nome:

CPF nº:

CPF nº:



## Anexo

### Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

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

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo



o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.



De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605.

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 (“**Lei Complementar 214**”), que buscou regulamentar a reforma tributária inicialmente implementada pela Emenda Constitucional 132/2023 (“**EC 132**”). A Lei Complementar 214 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“**CBS**”) e o Imposto sobre Bens e Serviços (“**IBS**”).

Em seu art. 6º, incisos V e VII, a Lei Complementar 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no art. 182, a Lei Complementar 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários.

Nos termos do art. 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no art. 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

A Lei Complementar 214 também incluiu como fornecedores de serviços financeiros os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, empresas que têm por objeto a securitização



de créditos, empresas de faturização, empresas simples de crédito e correspondentes registrados no Banco Central do Brasil.

A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o art. 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II serão específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o art. 233 da Lei Complementar 214.

Os Titulares de CRI devem consultar seus assessores para verificarem a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da Lei Complementar 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.

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

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Embora a Lei nº 9.430 tenha definido a alíquota mínima como 17%, a mencionada IN RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

### **Medida Provisória nº 1.303/2025**



Em 11 de junho de 2025, o Poder Executivo federal editou a Medida Provisória 1.303/2025 (“**MP 1303**”) que altera a tributação de rendimentos e ganhos de capital advindos de títulos e valores mobiliários. Nos termos de seu art. 41, §4º, as disposições da MP 1303 não se aplicam aos CRIs emitidos até 31 de dezembro de 2025, mesmo que sejam posteriormente negociados no mercado secundário. Ela se aplica, porém, se após 31 de dezembro de 2025 houver alteração do prazo de vencimento do CRI.

A MP 1303 estabelece a incidência do IRRF à alíquota de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos de CRI. Para as pessoas físicas residentes no país e pessoas jurídicas isentas ou optantes pelo Simples Nacional, esse IRRF é definitivo. Para as pessoas jurídicas sujeitas aos regimes do lucro real, presumido e arbitrado, o IRRF é considerado antecipação do IRPJ devido ao fim do período de apuração.

A MP 1303 ainda está sujeita à avaliação e aprovação do Congresso Nacional, que pode introduzir modificações relevantes em seu conteúdo ou, mesmo, rejeitá-la. Recomendamos que os Titulares de CRI acompanhem a tramitação da MP 1303.

## **IOF**

### *IOF/Câmbio*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025, em substituição à revogada Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306 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.

### *IOF/Títulos*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o



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



## **Anexo**

### **Fatores de Risco**

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

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

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

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

### **Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional**



### Política Econômica do Governo Federal

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

### Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo,



(ii) impacto nos preços de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRI, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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



nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

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

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) publicou a Resolução CMN nº 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

#### Política Monetária

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



Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar a capacidade de pagamento da Devedora.

### Ambiente Macroeconômico Internacional

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

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

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



desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

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

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

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

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



### dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

### Risco de pagamento das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI

As Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas.

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



## **Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora**

### Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

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

### Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

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

### Administração e desempenho



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

#### Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

#### Operacional

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

### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

#### Capacidade da Devedora e dos Garantidores de honrar suas obrigações

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



### Perda de pessoal importante

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

### Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

## **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

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

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista



que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

#### Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”.

A Lei nº 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

#### Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o



recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Além disso, inexistente mercado ativo de negociação de créditos similares aos Créditos Imobiliários, de modo que a Emissora poderá ter dificuldades para vender tais Créditos Imobiliários, representando ativos de baixa liquidez. Deste modo, em caso de ocorrência do descasamento acima referido e impossibilidade de alienação dos Créditos Imobiliários, não haverá recursos disponíveis para pagamento dos CRI, o que gerará perdas aos Investidores.

### Crédito

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

### Risco relacionado à não realização de auditoria dos Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios não serão objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os Direitos Creditórios sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios, que pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos Direitos Creditórios, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.

### Riscos de insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados.

### Risco referente a ausência de seguro

Considerando que as obras dos Empreendimentos Destinação até o momento não foram iniciadas, não foram apresentadas apólices de seguro. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo as obras dos Empreendimentos Destinação, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, estes estarão sujeitos a prejuízos decorrentes de tais sinistros. Desta forma, eventuais sinistros ocorridos nas obras dos Empreendimentos Destinação, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI ou no valor das Garantias.

### Pagamento Condicionado e Descontinuidade



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

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

#### Quórum de deliberação em Assembleia

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

#### Financeiros

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

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

A ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Termo de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI,



acarretará o pré-pagamento da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Estrutural

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

### Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

### Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente os Créditos Imobiliários mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um evento de vencimento antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Baixa liquidez no mercado secundário

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

### Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para investidores qualificados



e público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos termos do artigo 51, §2º, inciso III da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33 e §10º da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### Tributação

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

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

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

### Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

### Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Há eventos de vencimento antecipado não automáticos, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como



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

#### Risco de crédito da Devedora

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI. Ainda, o pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Riscos decorrentes da amortização extraordinária e do resgate antecipado

Os CRI estão sujeitos a eventos de pagamento antecipado (amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total), conforme previsto nos Documentos da Operação. Em caso de efetivação desses eventos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

#### Riscos decorrentes da integralização dos CRI com ágio

Os CRI poderão ser (i) integralizados com ágio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, e (ii) quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, adquiridos pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.



### Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

### Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

### Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

### Ausência de auditoria financeira dos recebíveis e a contratação de agente de monitoramento

Os Direitos Creditórios não serão objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os recebíveis sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios, que podem ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos recebíveis, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI. Ainda, a Emissora assumirá como verdadeiras todas as informações prestadas pela Devedora acerca dos recebíveis, não havendo qualquer tipo de análise, validação e monitoramento por parte da Emissora com relação aos recebíveis, sendo que a Devedora, assumiu



a integral e exclusiva responsabilidade por eventuais inconsistências nas informações relativas dos recebíveis. A falta de agente de monitoramento dos recebíveis pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos recebíveis, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.

#### Risco relacionado ao não cumprimento das Condições Precedentes

O início da Oferta dos CRI depende da verificação e implemento das condições precedentes estabelecidas no Termo de Securitização. Desta forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido, poderá impedir a integralização, com o conseqüente cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Securitizadora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e risco que os CRI.

#### Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) atrasos na conclusão das obras; (ii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os Empreendimentos Destinação, podendo ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI ou no valor das Garantias.

#### Riscos envolvendo os parceiros, incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Destinação

Não há garantias de que os prestadores de serviços contratados terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito dos Empreendimentos Destinação, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação poderá ser totalmente comprometido. Qualquer falha, atraso ou dificuldade financeira por parte desses agentes pode comprometer o cronograma e a viabilidade do empreendimento. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

#### Escopo da Auditoria



A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora e aos Avalistas, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e dos Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e dos Avalistas, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

A existência de passivos ambientais, tributários, condominiais ou ainda, a existência de débitos de protestos, poderá representar passivo e/ou, em um cenário extremo, ensejar a paralisação da obra (exclusivamente nos passivos ambientais), o que poderá impactar negativamente os CRI.

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Operação. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pela Devedora das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ainda, no âmbito da auditoria jurídica realizada foram constatados os seguintes apontamentos:

a) Risco de endividamento: No âmbito da auditoria, foi identificado que a Devedora possui dívidas preexistentes, formalizada por Cédulas de Crédito Bancário (CCB) (i) nº 2329357, no valor principal de R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais) junto à Cooperativa de Crédito e Investimentos do Sudoeste da Amazônia Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 03.632.872/0001-60, com vencimento final em 05 de



agosto de 2034 (Guarda-Chuva); **(ii)** nº 2983884, no valor principal de R\$4.750.000,00 (quatro milhões e setecentos e cinquenta mil reais) junto à Cooperativa de Crédito e Investimentos do Sudoeste da Amazônia Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 03.632.872/0001-60, com vencimento final em 15 de setembro de 2035 (Guarda-Chuva); **(iii)** nº 739181, no valor principal de R\$ 1.034.321,06 (um milhão, trinta e quatro mil e trezentos e vinte um reais e seis centavos), junto à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Norte de Mato Grosso – SICOOB Norte MT., inscrito no CNPJ sob o nº 23.623.636/0001-95, com vencimento final em 22 de julho de 2030 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 714937); **(iv)** nº 2384979, no valor principal de R\$2.327.662,43 (dois milhões, trezentos e vinte e sete mil e seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e três centavos), junto à Cooperativa de Crédito e Investimentos do Sudoeste da Amazônia Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 03.632.872/0001-60, com vencimento final em 27 de agosto de 2029 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 2329357); **(v)** nº 2717909, no valor principal de R\$ 3.363.289,81 (três milhões, trezentos e sessenta e três mil e duzentos e oitenta e nove mil reais e oitenta e um centavos), junto à Cooperativa de Crédito e Investimentos do Sudoeste da Amazônia Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 03.632.872/0001-60, com vencimento final em 06 de março de 2030 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 2329357); **(vi)** nº 3060818, no valor principal de R\$ 4.700.060,00 (quatro milhões, setecentos mil e sessenta reais), junto à Cooperativa de Crédito e Investimentos do Sudoeste da Amazônia Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 03.632.872/0001-60, com vencimento final em 20 de setembro de 2030 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 2983884); **(vii)** nº 2024031922, no valor principal de R\$ 2.995.515,92 (dois milhões, novecentos e noventa e cinco mil e quinhentos e quinze reais), junto à Cooperativa de Crédito dos Médicos, Profissionais da Saúde e Empresários de Mato Grosso., inscrito no CNPJ sob o nº 36.900.256/0001-00, com vencimento final em 20 de abril de 2035; **(viii)** nº 2025031166, no valor principal de R\$ 209.867,73 (duzentos e nove mil e oitocentos e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), junto à Cooperativa de Crédito dos Médicos, Profissionais da Saúde e Empresários de Mato Grosso., inscrito no CNPJ sob o nº 36.900.256/0001-00, com vencimento final em 22 de julho de 2035; **(ix)** nº 26264016, no valor principal de R\$ 50.892,14 (cinquenta mil e oitocentos e noventa e dois reais e quatorze centavos), junto ao Banco Cooperativo SICOOB S.A. - Banco SICOOB., inscrito no CNPJ sob o nº 02.038.232/0001-64, com vencimento final em 08 de março de 2027; **(x)** nº 272995, no valor principal de R\$ 3.257.496,84 ( três milhões e duzentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos e noventa e seis reais e oitenta e quatro centavos), junto à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Norte de Mato Grosso – SICOOB Norte MT., inscrito no CNPJ sob o nº 23.623.636/0001-95, com vencimento final em 16 de novembro de 2026 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 714937); **(xi)** nº 304082, no valor principal de R\$ 2.036.069,46 (dois milhões e trinta e seis mil e sessenta e nove reais e quarenta e seis centavos), junto à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Norte de Mato Grosso –



SICOOB Norte MT., inscrito no CNPJ sob o nº 23.623.636/0001-95, com vencimento final em 10 de março de 2027 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 714937); **(xii)** nº 431612, no valor principal de R\$ 1.018.123,72 (um milhão e dezoito mil e cento e vinte e três reais e setenta e dois centavos), junto à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Norte de Mato Grosso – SICOOB Norte MT., inscrito no CNPJ sob o nº 23.623.636/0001-95, com vencimento final em 26 de agosto de 2028 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 714937); **(xiii)** nº 431644, no valor principal de R\$ 254.488,10 (duzentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e oitenta e oito reais e dez centavos), junto à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Norte de Mato Grosso – SICOOB Norte MT., inscrito no CNPJ sob o nº 23.623.636/0001-95, com vencimento final em 20 de dezembro de 2028; **(xiv)** nº 431920, no valor principal de R\$ 1.018.282,16 (um milhão e dezoito mil e duzentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos), junto à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Norte de Mato Grosso – SICOOB Norte MT., inscrito no CNPJ sob o nº 23.623.636/0001-95, com vencimento final em 26 de dezembro de 2028 (Derivada Guarda-Chuva – vinculada à CCB nº 714937); e **(xv)** nº 714937, no valor principal de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), junto à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Norte de Mato Grosso – SICOOB Norte MT., inscrito no CNPJ sob o nº 23.623.636/0001-95, com vencimento final em 25 de julho de 2030 (Guarda-Chuva).

Assim, a Devedora terá que usar seus recursos financeiros para pagar simultaneamente as obrigações das CCB e as do CRI. Em um cenário de dificuldades financeiras, haverá uma concorrência direta pelos recursos disponíveis, aumentando o risco de inadimplência em uma ou ambas as operações. Em caso de descumprimento das obrigações com os bancos credores, que poderão executar a dívida contra a Devedora e seus avalistas. Uma execução judicial pode levar à penhora de outros bens e contas bancárias, comprometendo a capacidade da Devedora de dar continuidade ao projeto e honrar os pagamentos do CRI.

Ainda, a execução da dívida contra os Avalistas, pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

#### Risco da ausência de auditoria realizada pelo Agente de Medição

O Agente de Mediação não realizou, até a Data de Emissão, qualquer auditoria nos Empreendimentos Destinação, de modo que não foi possível, nesta data, verificar a regularidade das obras dos Empreendimentos Destinação, bem como a evolução físico-financeira de tais obras.



### Discussões Judiciais

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

### Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

### Atuação do Agente Fiduciário em outra emissão do grupo econômico da Emissora

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

### Não comprovação da Destinação de Recursos

Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários devido a destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a Data de Vencimento. Caso não haja a efetiva comprovação da destinação de recursos até a Data de Vencimento, poderá ser interpretada a não



caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a emissão e os investidores.

#### Risco de Performance

Os Empreendimentos Destinação encontram-se em fase construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso, não conclusão das obras ou na hipótese de inflação, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

#### Risco de insuficiência do Fundo de Obras

O Fundo de Obras, constituído com os recursos oriundos da integralização dos CRI, poderá não ser suficiente para arcar com todo o custo de obras remanescentes dos Empreendimentos Destinação, hipótese em que, caso a Devedora não possua recursos próprios para arcar com o saldo remanescente dos custos de obras ou não obtenha financiamento de tais custos, a conclusão das obras poderá ser afetada.

#### Demais riscos

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

**Anexo**  
**Outras Emissões do Agente Fiduciário**

Nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 43</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 48.701.000,00	<b>Quantidade de ativos: 48701</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação do laudo de avaliação do imóvel sob as matrículas 56.282, 7.395 e 7.289 referentes a renovação devida até setembro de 2022; - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária referente a março de 2023; - Verificação do cumprimento do Valor Mínimo Mensal até o mês de dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.</b>	



<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.550.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10550</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 200.012 no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de obras;(v) Fiança; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Coobrigação; e (viii) Fiança de o contrato de locação.</b>	

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 9</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 42
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 59.288.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 59288
<b>Data de Vencimento:</b> 23/11/2040	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis
<b>Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob matrícula nº 35.610, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Eduardo Bento Vidal (CPF nº 113.336.868-97).</b>

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.550.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10550</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 200.012 no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de obras;(v) Fiança; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Coobrigação; e (viii) Fiança</b>	



de o contrato de locação.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 9</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/06/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E</b>	



SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 9</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/05/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a</b>	



existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 9</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/04/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e</b>	



irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 66.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 66000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - foram cedidas fiduciariamente 94,29% das Quotas representativas de do capital social da Laticínio Deale Ltda., inscrita no CNPJ nº 04.800.830/0001-54; (ii) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas - foram cedidas fiduciariamente de 94,29% (noventa e quatro inteiros e vinte e nove centésimos por cento): (a) dos Direitos Creditórios pelos Clientes constantes do item (ii) do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos pagamentos dos Direitos Creditórios</b>	



os quais deverão ser depositados nas Contas Vinculadas; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: NVL TRANSPORTE LTDA, inscrita no CNPJ nº 47.862.519/0001-42, ALEXANDRE DOS SANTOS e DEISE CRISTINA LORENZ DOS SANTOS; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reservas.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.750.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7750</b>
<b>Data de Vencimento: 20/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 16% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista - CLÍNICA DENICE OLIVEIRA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 45.458.892/0001-07 ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foi cedido fiduciariamente (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade; (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes (conforme abaixo definido), oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Devedora; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv)</b>	



dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 6</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.525.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16525</b>
<b>Data de Vencimento: 20/05/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO DUARTE ALVE, e (b) AGRITECH REPRESENTAÇÕES E SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 31.904.901/0001-31; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) dos Direitos Creditórios, os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelas Fiduciárias em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes,</b>	



oriundos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Vinculada, (c) da própria Conta Vinculada, (d) os títulos, dos bens e dos direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre os imóveis objeto das matrículas nº 9.001, 9.000, 8.582, 3.548 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.946 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.054.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15054</b>
<b>Data de Vencimento: 27/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ALISSON CARIGNANO, (b) DANIELLE</b>	



CARIGNANO, e (c) JOCIMARA DE OLIVEIRA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade, (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelo Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente de movimentação restrita no Banco Depositário, de titularidade do Fiduciante e movimentada exclusivamente pela Fiduciária; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.750.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7750</b>
<b>Data de Vencimento: 20/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 36,16% a.a. na base 252.</b>	



**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista - CLÍNICA DENICE OLIVEIRA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 45.458.892/0001-07 ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foi cedido fiduciariamente (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade; (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes (conforme abaixo definido), oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Devedora; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.

## Termo de Securitização CRI Encore - PMK Advogados 24032026 Versão Final.pdf

Documento número #9d99f806-3111-4e1b-996c-52506b60a3ac

Hash do documento original (SHA256): 1d557f9118fb65d65451fc7b5a27e19dbb5bf691a330227efea497981f760ae

Hash do PAdES (SHA256): 422bec582d6e1886f631f133b5642981ec30181e7d39b83eb990281e4c8a23b2

### Assinaturas

- ✓ **Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira**  
CPF: 092.675.697-40  
Assinou como procurador em 24 mar 2026 às 21:14:04  
Emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 jul 2027
- ✓ **Bianca Galdino Batistela**  
CPF: 090.766.477-63  
Assinou como procurador em 24 mar 2026 às 21:15:23  
Emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 mar 2028
- ✓ **Lucas Ribeiro de Almeida**  
CPF: 013.181.121-50  
Assinou como representante legal em 24 mar 2026 às 21:25:42  
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 ago 2026
- ✓ **Henrique Luís Alexandre Neto**  
CPF: 022.410.475-62  
Assinou como representante legal em 24 mar 2026 às 22:08:32  
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 set 2026

### Log

- 24 mar 2026, 18:59:14 Operador com email rlf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 9d99f806-3111-4e1b-996c-52506b60a3ac. Data limite para assinatura do documento: 23 de abril de 2026 (18:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 24 mar 2026, 19:03:46 Operador com email rlf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 23 de abril de 2026 (15:57).

- 24 mar 2026, 19:03:46 Operador com email rlf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luís Alexandre Neto e CPF 022.410.475-62.
- 24 mar 2026, 19:03:46 Operador com email rlf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida e CPF 013.181.121-50.
- 24 mar 2026, 19:03:46 Operador com email rlf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br para assinar como procurador, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bianca Galdino Batistela e CPF 090.766.477-63.
- 24 mar 2026, 19:03:46 Operador com email rlf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br para assinar como procurador, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira e CPF 092.675.697-40.
- 24 mar 2026, 21:14:04 Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira assinou como procurador. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 092.675.697-40. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 14b123(...), vide anexo manuscript\_24 mar 2026, 21-12-53.png. IP: 179.177.222.55. Componente de assinatura versão 1.1407.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 mar 2026, 21:15:23 Bianca Galdino Batistela assinou como procurador. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.766.477-63. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 14b123(...), vide anexo manuscript\_24 mar 2026, 21-12-53.png. IP: 179.177.222.55. Componente de assinatura versão 1.1407.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 mar 2026, 21:25:42 Lucas Ribeiro de Almeida assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 013.181.121-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...), vide anexo manuscript\_24 mar 2026, 21-22-57.png. IP: 186.204.59.117. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.57678813117289 e longitude -46.65626036861684. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1407.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 mar 2026, 22:08:32 Henrique Luís Alexandre Neto assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.410.475-62. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b8cf47(...), vide anexo manuscript\_24 mar 2026, 22-04-37.png. IP: 189.120.78.4. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.54991909157786 e longitude -46.64259997111289. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1407.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

24 mar 2026, 22:08:33

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9d99f806-3111-4e1b-996c-52506b60a3ac.

---



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9d99f806-3111-4e1b-996c-52506b60a3ac, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Assinou o documento enquanto procurador em 24 mar 2026 às 21:14:04

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 14b123(...)



Handwritten signature: *Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira*  
Stamp: **Clicksign** PRODUÇÃO JURÍDICA  
24/03/2026 21:12:57

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
manuscript\_24 mar 2026, 21-12-53.png

## Bianca Galdino Batistela

Assinou o documento enquanto procurador em 24 mar 2026 às 21:15:23

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 14b123(...)



Bianca Galdino Batistela  
manuscript\_24 mar 2026, 21-12-53.png

## Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou o documento enquanto representante legal em 24 mar 2026 às 21:25:42

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...)



Lucas Ribeiro de Almeida  
manuscript\_24 mar 2026, 21-22-57.png

## Henrique Luís Alexandre Neto

Assinou o documento enquanto representante legal em 24 mar 2026 às 22:08:32

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b8cf47(...)



A handwritten signature in black ink is overlaid on a semi-transparent watermark. The watermark consists of a dashed rectangular border containing the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' at the top, the date and time '24/03/2026 22:08:13' in the middle, and a partial 'clk' logo on the left side.

Henrique Luís Alexandre Neto  
manuscript\_24 mar 2026, 22-04-37.png