



---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª  
(SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA**



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Companhia Securitizadora*  
CNPJ n.º 48.415.978/0001-40

Celebrado entre

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*na qualidade de Emissora e Securitizadora*

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

*na qualidade de Agente Fiduciário*

*lastreados em créditos imobiliários devidos pela*

**FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

Datado de

30 de março de 2026.

---



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objetos deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme abaixo definido) sob o NIRE 35.300.603.257, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“Aditamento”), nos termos da Resolução CVM 160, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo redigidas.

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) a **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado do Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP: 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comerciais do Estado de Goiás (“JUCEG”) sob o nº 523.0000.790.9 (“Devedora”) emitiu notas comerciais escriturais, com garantia real e com



garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 17 de março de 2026, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado nesta data ("Termo de Emissão");

**(B)** a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos Créditos Imobiliários, em série única, da 70ª (septuagésima) Emissão da Emissora ("CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais foram vinculadas como lastro, na forma prevista no "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 17 de março de 2026, conforme aditado pelo presente Aditamento ("Operação de Securitização" ou "Oferta" e "Termo de Securitização", respectivamente), de modo que os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;

**(C)** as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para prever (i) a exclusão da previsão de realização do procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição da quantidade e do volume total de CRI e, conseqüentemente, da quantidade e do volume total de Notas Comerciais a serem efetivamente emitidas ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo mantida a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) e a Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização); e (ii) a alteração do montante mínimo de CRI a serem subscritos e integralizados para manutenção da Oferta, passando de 60.000 (sessenta mil) CRI, equivalente a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), para 20.000 (vinte mil) CRI, equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). os CRI e as Notas Comerciais Escriturais ainda não foram subscritas e integralizadas, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar as matérias objeto do presente Aditamento.

## **1. DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

## **2. OBJETO DO ADITAMENTO**

**2.1.** As Partes resolvem aditar o Termo de Securitização para (i) prever a exclusão do



Procedimento de Bookbuilding; e (ii) alterar o Montante Mínimo **de** 60.000 (sessenta mil) CRI, equivalentes a R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), **para** 20.000 (vinte mil) CRI, equivalentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mantidas a Distribuição Parcial e a Opção de Lote Adicional.

### 3. ALTERAÇÕES

3.1. As Partes resolvem (i) excluir o termo definido “*Procedimento de Bookbuilding*”, constnate da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização; e (ii) alterar a redação dos termos definidos “*Contrato de Cessão Fiduciária*”, “*Contrato de Distribuição*”, “*Escritura de Emissão de CCI*”, “*Termo de Emissão*”, constantes da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as redações abaixo:

|   |   |
|---|---|
| <u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>  | <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente e a Securitizadora, em 17 de março de 2026, conforme aditado em 30 de março de 2026.</i>   |
| <u>“Contrato de Distribuição”</u>   | <i>significa “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Série Única, da 70ª (Septuagésima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A.” celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas para reger a distribuição dos CRI em 17 de março de 2026, conforme aditado em 30 de março de 2026.</i> |
| <u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>  | <i>significa o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 17 de março de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado em 30 de março de 2026.</i>   |
| <u>“Termo de Emissão” ou “Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”</u> | <i>significa o “Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.”, celebrado</i>  |



|  |   |
|--|---|
|  | em 17 de março de 2026, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado em 30 de março de 2026. |
|--|---|

**3.2.** As Partes resolvem alterar as Cláusulas 1.4., 2.1.3, e 3.21, do Termo de Securitização, as quais vigorarão com as redações abaixo:

*“1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais Escriturais, a celebração do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, bem como a prática de todos os atos e a celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 17 de março de 2026 (“Aprovação Societária da Devedora”), conforme aprovações rerratificada em 30 de março de 2027 (“Rerratificação ao Ato Societário da Devedora”). A Devedora comprometeu-se a protocolar a ata da Aprovação Societária da Devedora e a Rerratificação do Ato Societário da Devedora na JUCEG em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária da Devedora e a ata da a Rerratificação do Ato Societário da Devedora devidamente arquivada na JUCEG, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro ou publicação, conforme o caso.”*

(...)

*“2.1.3. Valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data da Emissão. O valor total da emissão de Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Emissão) (“Valor Total da Emissão de Notas Comerciais”), observado que o Valor Total da Emissão de Notas Comerciais poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, ou em caso de Distribuição Parcial, respeitado o Montante Mínimo.”*

(...)

*“3.3. Quantidade dos CRI. Serão emitidos, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e respeitado o Montante Mínimo, sendo certo que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada, no caso de excesso de demanda, após consulta e concordância prévia da Devedora, em até 20% (vinte e por cento), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI (“Opção de Lote Adicional”), caso haja o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de 120.000 (cento e vinte mil) CRI. Diante da Opção de Lote Adicional e da possibilidade de Distribuição Parcial, após a definição da quantidade de CRI a ser objeto de colocação e integralização, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam em celebrar*



aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sem necessidade de nova deliberação societária da Securitizadora e/ou da Devedora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

*“3.20. Distribuição Parcial. No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 20.000 (vinte mil) CRI, equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente). Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, será dada ao Investidor, por meio do documento de aceitação da Oferta, a opção de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados, ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta ou da captação integral prevista. Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização, mediante aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.”*

4.2. As Partes resolvem ainda excluir (i) a Cláusula 3.7.; (ii) a Cláusula 3.42. e respectivas Cláusulas acessórias e subitens relacionados; (iii) a Cláusula 3.43. e respectivas Cláusulas acessórias e subitens relacionados; (iv) a Cláusula 3.44. e respectivas Cláusulas acessórias e subitens relacionados; e (v) a Cláusula 3.50. e respectivas Cláusulas acessórias e subitens relacionados; de forma e refletir a exclusão da realização do Procedimento de Bookbuilding, sendo as demais Cláusulas e referências cruzadas renumeradas de acordo com as referidas exclusões.

4.3. Em razão das disposições acima, as Partes resolvem também alterar o Anexo I do Termo de Securitização; que passa a vigorar conforme disposto no **Anexo A** do presente Aditamento.

## 5. RATIFICAÇÃO

5.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.

5.2. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização ora aditado que não tenham sido objeto de alteração neste Aditamento, sendo transcrito no **Anexo A**, a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo também as alterações objeto do presente instrumento.



## 6. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Aditamento e no Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização.

6.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

6.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

6.4. Caso quaisquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

6.5. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da Oferta.

6.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos.

6.7. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.



6.7.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente instrumento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes à época da celebração deste Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de março de 2026.

*(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)*  
*(restante desta página intencionalmente deixado em branco)*



*(Página de Assinatura 1/1 do Primeiro Aditamento ao Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.)*

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

\_\_\_\_\_  
Nome:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Cargo:

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Cargo:



---

**ANEXO A**

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM  
SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Companhia Securitizadora*  
CNPJ n.º 48.415.978/0001-40

Celebrado entre

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*na qualidade de Emissora e Securitizadora*

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

*na qualidade de Agente Fiduciário*

*lastreados em créditos imobiliários devidos pela*

**FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

Datado de

17 de março de 2026.

---



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objetos deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme abaixo definido) sob o NIRE 35.300.603.257, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 70ª (septuagésima) emissão, em série única, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme definidos abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

|   |   |
|---|---|
| “ <u>Afilia</u> das”                                      | significa os controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas da respectiva parte.              |
| “ <u>Agente Fiduciário</u> ”                              | tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.  |
| “ <u>Agente de Liquidação</u> ”                           | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.21 abaixo.   |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional</u> ”      | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.23.28 abaixo.   |
| “ <u>ANBIMA</u> ”   | significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.                                       |
| “ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”             | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5. abaixo.  |
| “ <u>Amortização Ordinária dos CRI</u> ”                  | têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.   |
| “ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI</u> ” | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.6. abaixo.  |
| “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”                        | significa o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.                   |
| “ <u>Anúncio de Início</u> ”                              | significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160.                     |
| “ <u>Aprovação Societária da Devedora</u> ”               | têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.4 abaixo.   |
| “ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”       | Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula 12 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Assembleia Processos Relevantes</u> ”                | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.2.23.28 abaixo.   |

|   |  |
|---|--|
| <p><u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u></p> | <p>significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para realizar a auditoria do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula 11.22 abaixo.</p> <p>Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.</p>  |
| <p><u>“Avalistas”</u></p>                                   | <p>significa os Avalistas Pessoa Física e o Avalistas Pessoa Jurídica, em conjunto.</p>  |
| <p><u>“Avalistas Pessoa Física”</u></p>                     | <p>significa os seguintes avalistas pessoas físicas, em conjunto: <b>(i) FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO</b>, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Hortencias, s/n, Quadra 10, Lotes 01 a 03, Jardins Viena, CEP 74935-186 , portador da Cédula de Identidade RG nº 1401816 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 387.800.621-72 (<u>“Frederico”</u>), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com ANA PAULA DE ARAUJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 12/10/1968, portadora da carteira de identidade RG nº 1669872, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 893.598.601-15 (<u>“Ana Paula”</u>); <b>(ii) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO</b>, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua Sistina, Quadra 05, Lotes 09 e 10, Jardins Itália, CEP 74.866-012, portador da Cédula de Identidade RG nº 1218932 SPTC/GO, e inscrito no CPF sob o nº 294.983.091-91 (<u>“Guilherme”</u>), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 16/09/1969, portadora da carteira de identidade RG nº 1603418, expedida pela DGPC/GO, inscrita no CPF sob o nº 467.264.461-87 (<u>“Helisa”</u>); <b>(iii) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA</b>, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Jequitibás, Quadra 22, Lotes 05 a 08, CEP 74.351-019, portador da Cédula de Identidade RG nº 917144 DGPC GO, e inscrito no CPF sob o nº</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>330.948.371-15 (“<u>Rodolfo</u>”), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com VIVIANE SAHIUM PUPPINI BERNARDES, brasileira, nascida no dia 08/10/1970, portadora da carteira de identidade RG nº 1947420, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 574.491.981-34; e (iv) <b>ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO</b>, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Gerâneos, Quadra 04, Lotes 15/16, Jardins Viena, CEP 74.935-183, portador da Cédula de Identidade RG nº 1913950 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 767.651.641-20 (“<u>André</u>”, e quando em conjunto com Frederico, Guilherme e Rodolfo, “<u>Avalistas PF</u>”), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 13/02/1977, portadora da carteira de identidade RG nº 3476874, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 838.556.451-91.</p> |
| <p>“<u>Avalista Pessoa Jurídica</u>” ou “<u>FGR Participações</u>”</p> | <p>significa a <b>FGR PARTICIPAÇÕES S.A.</b>, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia - GO, inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 52300011892.</p>   |
| <p>“<u>Aviso ao Mercado</u>”</p>                                       | <p>Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160</p>  |
| <p>“<u>B3</u>”</p>   | <p>significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.</p>   |
| <p>“<u>Boletim de Subscrição</u>”</p>                                  | <p>significa o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme disposto no Termo de Emissão.</p>   |
| <p>“<u>CCI</u>”</p>  | <p>significa a Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio do Termo de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| “ <u>CETIP21</u> ”  | significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.   |
| “ <u>Cessão Fiduciária</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.1. abaixo  |
| “ <u>CMN</u> ”  | significa o Conselho Monetário Nacional.   |
| “ <u>CNPJ</u> ”   | significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda  |
| “ <u>Código ANBIMA</u> ”  | significa o “ <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Oferta Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor desde 15 de julho de 2024.   |
| “ <u>Código Civil</u> ”   | significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.  |
| “ <u>Código de Processo Civil</u> ”   | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.  |
| “ <u>COFINS</u> ”   | significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.  |
| “ <u>Comunicação de Amortização Facultativa</u> ”                               | têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo.  |
| “ <u>Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”                            | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1.1abaixo.   |
| “ <u>Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo</u> ” | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1.1. abaixo.   |
| “ <u>Condições Precedentes dos CRI</u> ”  | Significa as condições precedentes descritas a seguir, as quais devem ser cumpridas previamente a integralização dos CRI:<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Emissão e integralização (apenas para fins da integralização das Notas Comerciais) dos CRI;</li> <li>(ii) Não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;</li> <li>(iii) Formalização dos Documentos da Operação em forma e substância consideradas satisfatórias à Securitizadora;</li> </ul> |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | <p>(iv) Arquivamento da Aprovação Societária da Devedora na JUCEG;</p> <p>(v) Arquivamento da Aprovação Societária da Avalista PJ na JUCEG;</p> <p>(vi) Protocolo do registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de RTD (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);</p> <p>(vii) Recebimento, pela Securitizadora, de lista de auditoria final, elaborada pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a conclusão da diligência jurídica da Operação e a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;</p> <p>(viii) Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal (legal opinion) preparada pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;</p> <p>(ix) Recebimento, pela Securitizadora, de “Declaração de Veracidade” perfeitamente formalizada;</p> <p>(x) Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;</p> <p>(xi) Obtenção do registro automático da Oferta dos CRI perante a CVM; e</p> <p>(xii) Aprovações pelas áreas internas da Securitizadora, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização.</p> |
| <p>“<u>Conta Centralizadora</u>”</p> | <p>significa a conta corrente nº 98364-8, agência nº 0393, no Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | Emissora, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados.  |
| <u>“Conta de Liquidação”</u>             | A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 310), de nº 114486-2, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.   |
| <u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>   | <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente e a Securitizadora, conforme aditado em 30 de março de 2026.</i>  |
| <u>“Contrato de Distribuição”</u>        | significa <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Série Única, da 70ª (Septuagésima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A.”</i> celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas para reger a distribuição dos CRI, conforme aditado em 30 de março de 2026. |
| <u>“Controladora”</u>                    | Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.  |
| <u>“Controle”</u>                        | Significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.  |
| <u>“CPF”</u>                             | O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.   |
| <u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u> | significam os créditos que integram o Patrimônio Separado, quais sejam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; (ii) a respectiva Conta de Liquidação e Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva respectivo; (iii)   |

|  |  |
|--|--|
|  | as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável.   |
| “ <u>CRI</u> ”                             | significam os certificados de recebíveis imobiliários da 70ª (septuagésima) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários.   |
| “ <u>CRI em Circulação</u> ”               | para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora, a Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora, ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias. |
| “ <u>Cronograma Indicativo</u> ”           | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.29 abaixo.   |
| “ <u>CSLL</u> ”                            | significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.   |
| “ <u>CVM</u> ”                             | Significa a Comissão de Valores Mobiliários.   |
| “ <u>Data de Amortização dos CRI</u> ”     | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.  |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”                 | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.6 abaixo.  |
| “ <u>Data de Início da Rentabilidade</u> ” | para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI será a primeira Data de Integralização dos CRI.   |



|   |  |
|---|--|
| “ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”           | a(s) data(s) em que ocorrer(em) qualquer efetiva subscrição e integralização dos CRI.  |
| “ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ” | tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo.   |
| “ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”               | tem o significado previsto na Cláusula 3.8 abaixo.   |
| “ <u>Decisão Desfavorável</u> ”                     | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.23.28 abaixo.  |
| “ <u>Decreto 6.306</u> ”                            | significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.  |
| “ <u>Despesas</u> ”                                 | têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.1 abaixo.  |
| “ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”                 | têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.3 abaixo.  |
| “ <u>Despesas Pessoas</u> ”                         | têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.3 abaixo.  |
| “ <u>Despesas Futuras</u> ”                         | têm o significado previsto na Cláusula 3.24 abaixo.  |
| “ <u>Destinação dos Recursos</u> ”                  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.24 abaixo.   |
| “ <u>Devedora</u> ”                                 | significa a <b>FGR INCORPORAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP: 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 523.0000.790.9.   |
| “ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”                         | Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no Termo de Emissão ou neste Termo de Securitização, entende-se “ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ” por <b>(i)</b> com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e <b>(ii)</b> com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia no |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos</p>   |
| <p>“<u>Direitos Creditórios Imobiliários</u>”</p> | <p>significam os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pela CCI, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais Escriturais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos do Termo de Emissão.</p> |
| <p>“<u>Distribuição Parcial</u>”</p>              | <p>têm o significado previsto na Cláusula 3.21 abaixo.</p>  |
| <p>“<u>Documentos da Operação</u>”</p>            | <p>significam, em conjunto, documentos relativos à emissão das Notas Comerciais Escriturais, à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; e (ix) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.</p>   |
| <p>“<u>Efeito Adverso Relevante</u>”</p>          | <p>significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação.</p>   |



|  |   |
|--|---|
| “ <u>Emissão</u> ”   | a presente emissão dos CRI da 70ª (Septuagésima) emissão, em série única, da Emissora.  |
| “ <u>Emissora</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.  |
| “ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”                      | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.24 abaixo.  |
| “ <u>Encargos Moratórios</u> ”                               | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.8 abaixo.   |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”                       | significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 17 de março de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado em 30 de março de 2026. |
| “ <u>Escriturador</u> ”                                      | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.20 abaixo.   |
| “ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”      | têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo.   |
| “ <u>Evento(s) de Vencimento Antecipado</u> ”                | significa os Eventos de Vencimento Antecipado Automático em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.  |
| “ <u>Evento(s) de Vencimento Antecipado Automático</u> ”     | têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo.  |
| “ <u>Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ” | têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo.  |
| “ <u>Fundo de Despesas</u> ”                                 | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.2 abaixo.  |
| “ <u>Fundo de Reserva</u> ”                                  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.2 abaixo.  |
| “ <u>IBGE</u> ”  | significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  |
| “ <u>Índices Financeiros</u> ”                               | tem o significado que lhe foi atribuído na <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> abaixo.   |

|  |  |
|--|--|
| “ <u>IN RFB 1.585</u> ”  | significa a Instrução Normativa da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada.  |
| “ <u>Instituição Custodiante</u> ”                               | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.19 abaixo.  |
| “ <u>Instituições Financeiras Permitidas</u> ”                   | São instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”.   |
| “ <u>Investidores Profissionais</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ” | significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.   |
| “ <u>Investimentos Permitidos</u> ”                              | têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.514.8 abaixo.   |
| “ <u>IOF/Câmbio</u> ”  | significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.   |
| “ <u>IOF/Títulos</u> ”   | significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.   |
| “ <u>IOF</u> ”   | significa o Imposto sobre Operações Financeiras.   |
| “ <u>IPCA</u> ”  | significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.   |
| “ <u>IRPJ</u> ”  | significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.   |
| “ <u>IRRF</u> ”  | significa o Imposto de Renda da Pessoa Física.   |
| “ <u>ISS</u> ”   | significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.   |
| “ <u>JTF</u> ”   | significa Jurisdições com Tributação Favorecida.   |
| “ <u>JUCESP</u> ”  | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.  |
| “ <u>JUCEG</u> ”   | Significa a Junta Comercial do Estado de Goiás   |
| “ <u>Leis Ambientais e Trabalhistas</u> ”                        | significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Lei 6.938 que refere-se à política nacional do meio ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas. |
| “ <u>Leis Anticorrupção</u> ”                                    | significam quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei 12.846, o Decreto  |

|  |   |
|--|---|
|  | nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act de 2010</i> , se e conforme aplicável.                                       |
| “ <u>Leis de Proteção Social</u> ”                   | A legislação relativa à não utilização de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao não incentivo à prostituição, e/ou de combate à discriminação de raça e gênero, e ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas. |
| “ <u>Lei 6.938</u> ”                                 | Significa a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme alterada   |
| “ <u>Lei 8.981</u> ”                                 | significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.  |
| “ <u>Lei 10.931</u> ”                                | significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.  |
| “ <u>Lei 11.033</u> ”                                | significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.  |
| “ <u>Lei 11.101</u> ” ou “ <u>Lei de Falências</u> ” | significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.  |
| “ <u>Lei 12.846</u> ”                                | significa a Lei nº 12.846, de 1º agosto de 2013, conforme alterada.   |
| “ <u>Lei 14.430</u> ”                                | significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.   |
| “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”              | significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.   |
| “ <u>MDA</u> ”                                       | significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.  |
| “ <u>Meios de Divulgação</u> ”                       | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.35 abaixo.  |
| “ <u>Montante Mínimo</u> ”                           | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.21 abaixo.  |



|  |  |
|--|--|
| <u>“Notas Comerciais Escriturais”</u>              | significam as Notas Comerciais Escriturais simples, não conversíveis em ações, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos no Termo de Emissão.   |
| <u>“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”</u> | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo.  |
| <u>“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”</u>      | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo.  |
| <u>“Oferta”</u>                                    | Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, os quais serão destinados aos Investidores.  |
| <u>“Opção de Lote Adicional”</u>                   | Significa a opção que terá a Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 20.000 (vinte mil) CRI, totalizando R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160.   |
| <u>“Ordem de Pagamentos”</u>                       | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.1 abaixo.   |
| <u>“Patrimônio Separado”</u>                       | significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60. |
| <u>“Período de Ausência da Taxa DI”</u>            | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.3 abaixo.  |
| <u>“Período de Capitalização”</u>                  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo.  |



|   |   |
|---|---|
| “ <u>Pessoa</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.30.1 abaixo.  |
| “ <u>PIS</u> ”  | significa o Programa de Integração Social.  |
| “ <u>Plano de Distribuição</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.21 abaixo.  |
| “ <u>Prazo Máximo de Colocação</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.1.4 abaixo.   |
| “ <u>Preço de Integralização</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.   |
| “ <u>Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.3 abaixo.   |
| “ <u>Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.3 abaixo.   |
| “ <u>Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> abaixo.  |
| “ <u>Processos Relevantes</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.23.28 abaixo.   |
| “ <u>Regime Fiduciário</u> ”  | significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares dos CRI, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.      |
| “ <u>Remuneração dos CRI</u> ”  | significa a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Relatório de Destinação dos Recursos</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.28 abaixo.  |
| “ <u>Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais</u> ” | têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> abaixo.  |
| “ <u>Resolução CVM 17</u> ”   | significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.   |



|  |  |
|--|--|
| “ <u>Resolução CVM 30</u> ”  | significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.  |
| “ <u>Resolução CVM 60</u> ”  | significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.   |
| “ <u>Resolução CVM 81</u> ”  | significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.  |
| “ <u>Resolução CVM 160</u> ”   | significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.   |
| “ <u>RFB</u> ”   | significa a Receita Federal do Brasil.   |
| “ <u>Securitizadora</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.   |
| “ <u>SPEs Investidas</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.24 abaixo.   |
| “ <u>Taxa DI</u> ”   | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo.  |
| “ <u>Taxa Substitutiva DI</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.3 abaixo.  |
| “ <u>Termo de Emissão</u> ” ou “ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais</u> ” | significa o “ <i>Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.</i> ”, celebrado em 17 de março de 2026, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado em 30 de março de 2026. |
| “ <u>Termo de Securitização</u> ”  | tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.   |
| “ <u>Titulares de CRI</u> ”  | significam os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.   |
| “ <u>Valor da Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”                                     | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.3 abaixo.  |
| “ <u>Valor do Fundo de Despesas</u> ”  | significa o montante a ser retido para a constituição de um Fundo de Despesas que fará frente ao pagamento das Despesas indicadas no Anexo VI do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), e mantido na Conta do   |

|  |  |
|--|--|
|  | Patrimônio Separado durante toda a vigência das Notas Comerciais Escriturais.  |
| “ <u>Valor do Fundo de Reserva</u> ”           | significa o montante a ser retido para a constituição de um Fundo de Reserva equivalente ao maior entre (a) montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e (b) o valor equivalente ao necessário para o pagamento das próximas 3 (três) prestação vincendas da Remuneração dos CRI, que será utilizado para <b>(i)</b> liquidação das Obrigações Garantidas (conforme definida no Termo de Emissão), no caso de inadimplemento; <b>(ii)</b> pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias; e/ou <b>(iii)</b> fazer frente aos pagamentos das Despesas, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo Fundo de Despesas, em caso de inadimplemento, e mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência das Notas Comerciais Escriturais. |
| “ <u>Valor Inicial da Emissão</u> ”            | O valor inicial da Emissão será R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que o Valor Inicial da Emissão poderá ser aumentado caso haja o exercício da Opção de Lote Adicional.   |
| “ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”  | significa o montante a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas em valor equivalente ao montante de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), conforme previsto no Anexo VI do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.  |
| “ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”   | significa o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente à soma dos valores e Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias referentes aos próximos 12 (doze) meses, com o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).  |
| “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”              | significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.   |
| “ <u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI</u> ” | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.26.1.2.2   |



|   |   |
|---|---|
| <u>“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo”</u> | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4 abaixo. |
| <u>“Valor Total da Emissão”</u>                                     | tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.4 abaixo. |

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

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

**1.3.** Aprovação Societária da Emissão. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Securitizadora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do estado de São Paulo em 19 de junho de 2023 sob n.º 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.

**1.4.** Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais Escriturais, a celebração do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, bem como a prática de todos os atos e a celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 17 de março de 2026 (“Aprovação Societária da Devedora”), conforme aprovações rerratificada em 30 de março de 2027 (“Rerratificação ao Ato Societário da Devedora”). A Devedora comprometeu-se a protocolar a ata da Aprovação Societária da Devedora e a Rerratificação do Ato Societário da Devedora na JUCEG em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária da Devedora devidamente arquivada na JUCEG, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro ou publicação, conforme o caso.



## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

### 2.1. Corporativo – Direitos Creditórios Imobiliários

**2.1.1. Objeto.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, aos CRI da 70ª (septuagésima) emissão, em série única, da Emissora, os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, cujas características estão descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização. A CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.1.2. Classificação ANBIMA.** Nos termos do Anexo Complementar IX, artigo 4º das Regras e Procedimentos, os CRI serão classificados como: (i) Categoria: Residencial, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários são destinados à atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como casas ou loteamento; (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários são devidos pela Devedora; (iii) Revolvência: Não revolventes; (iii) Tipo de Segmento: Loteamento ou casas, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários referem-se a subjacentes lotes; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Notas Comerciais Escriturais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das Regras e Procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

**2.1.3. Valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data da Emissão.** O valor total da emissão de Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Emissão) (“Valor Total da Emissão de Notas Comerciais”), observado que o Valor Total da Emissão de Notas Comerciais poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, ou em caso de Distribuição Parcial, respeitado o Montante Mínimo.

**2.1.4. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora.** Os Direitos Creditórios Imobiliários são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais Escriturais, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão, sendo que a integralização das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá na mesma Data de Integralização dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora e respeitado o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início; ou **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão (“Prazo Máximo de Colocação”).

**2.1.5. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro.** São condições precedentes para o implemento da integralização das Notas Comerciais Escriturais e, portanto, do



desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI, as quais só ocorrerão após o cumprimento das Condições Precedentes dos CRI.

**2.1.6. Pagamentos decorrentes do lastro.** Observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados mediante depósito dos valores devidos na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

**2.1.7. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro.** Não é admitida revolvência ou substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

**2.1.8. Custódia.** O presente Termo de Securitização, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam: **(i)** o Termo de Emissão, **(ii)** o Boletim de Subscrição; **(iii)** o Termo de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos ao Termo de Securitização e aos itens (i) a (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

**2.1.8.1.** 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.

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

**2.1.8.3.** Os documentos comprobatórios que acompanharão o Relatório de Destinação de Recursos serão mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: (i) receber os documentos comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios.

**2.1.8.4.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.2. Administração e cobrança dos créditos.** As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta



e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

**3.1. Características dos CRI.** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Quantidade de Patrimônio Separado. o Patrimônio Separado é único.
- (ii) Número de Séries. A Emissão será realizada em série única.
- (iii) Classe. Única.
- (iv) Emissão. Esta é a 70ª (septuagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

**3.2. Níveis de Subordinação.** Não há.

**3.3. Quantidade dos CRI.** Serão emitidos, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e respeitado o Montante Mínimo, sendo certo que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada, no caso de excesso de demanda, após consulta e concordância prévia da Devedora, em até 20% (vinte e por cento), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI ("Opção de Lote Adicional"), caso haja o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de 120.000 (cento e vinte mil) CRI. Diante da Opção de Lote Adicional e da possibilidade de Distribuição Parcial, após a definição da quantidade de CRI a ser objeto de colocação e integralização, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sem necessidade de nova deliberação societária da Securitizadora e/ou da Devedora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

**3.4. Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado o Montante Mínimo, sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado caso haja o exercício da Opção de Lote Adicional.

**3.5. Valor Nominal Unitário.** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.



**3.6.** Data de Emissão dos CRI. A data de emissão dos CRI será 17 de março de 2026 (“Data de Emissão”).

**3.7.** Local de Emissão. São Paulo, estado de São Paulo.

**3.8.** Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 1.835 (mil oitocentos e trinta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de março de 2031 (“Data de Vencimento dos CRI”);

**3.9.** Regime Fiduciário. As disposições acerca do Regime Fiduciário encontram-se descritas na Cláusula 9 abaixo.

**3.10.** Garantia Flutuante. Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

**3.11.** Garantias. Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias.

**3.12.** Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3.

**3.13.** Classificação de Risco. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e do presente Termo de Securitização, a Oferta e os CRI não contarão com classificação de risco.

**3.14.** Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela B3 em nome dos respectivos Investidores para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.15.** Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular dos CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.

**3.16.** Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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.



**3.17. Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**3.18. Utilização de Derivativos.** Não há.

**3.19. Código ISIN:** BRLSECCRI4F4.

**3.20. Distribuição Parcial.** No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 20.000 (vinte mil) CRI, equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, será dada ao Investidor, por meio do documento de aceitação da Oferta, a opção de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados, ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta ou da captação integral prevista. Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização, mediante aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

**3.21. Plano de Distribuição.** Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos e condições deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo e dos demais termos e condições do Contrato de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

**3.22. Público-Alvo.** O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Profissionais.

**3.23. Destinação de Recursos dos CRI.** O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que parte de tais recursos será liberada para o pagamento das Despesas Iniciais e demais custos relacionados com a Emissão, conforme previstos na Cláusula XV e no Anexo III deste Termo de Securitização, e parte será retida para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.



**3.24. Destinação de Recursos das Notas Comerciais Escriturais.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas (“SPEs Investidas”) à aquisição e/ou construção de determinados empreendimentos imobiliários, conforme **Anexos VI e VII** a este Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários” e “Despesas Futuras” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

**3.25.** O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no **Anexo VI** a este Termo de Securitização, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Notas Comerciais Escriturais, sendo que, neste caso, o Termo de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos e no Termo de Emissão, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Devedora, de assembleia geral de debenturistas, ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito do presente Termo de Securitização, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

**3.26.** A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

**3.27.** A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em lei; e **(iii)** caso não haja objeção em Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma da Cláusula 3.26 acima, a mesma deverá ser refletida por meio



de aditamento ao Termo de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

**3.28.** A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Devedora até os dias 15 (quinze) dos meses de abril e outubro de cada ano, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos (conforme definido abaixo) deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 30 de setembro de 2026, em 31 de outubro de 2026; relativamente ao semestre findo em 31 de março de 2027, em 15 de abril de 2027, e assim sucessivamente, a ser elaborado na forma do **Anexo V-A** ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Imobiliários, tais como cópias dos respectivos comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, a Devedora, autorizou no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Escritura, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**3.29.** Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos. Cronograma indicativo, constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Emissão.

**3.29.1.** O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora, constante do **Anexo VI**, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e



construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do **Anexo VII**; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

**3.30.** Sem prejuízo do disposto acima e respeitado os termos do Termo de Emissão, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da cláusulas acima, desde que necessários e relacionados às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

**3.30.1.** Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, entre outros.

**3.30.2.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos da Cláusula 3.24 e seguintes em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, Autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

**3.31.** Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários, quando desenvolvidos pelas SPEs Investidas, serão transferidos pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

**3.32.** A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que (i) o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora; (ii) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva



controlada; e (iii) destinará os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com ao disposto na Resolução CMN N° 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme alterada.

**3.32.1.** A Devedora declarou no âmbito do Termo de Emissão que a Destinação de Recursos dos Empreendimentos Imobiliários não foi lastro, até a presente data, de quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Notas Comerciais Escriturais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

**3.32.2.** Respeitado os demais termos e condições do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

**3.33.** Vinculação dos Pagamentos. Os Direitos Creditórios Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos que venham eventualmente a ser aplicáveis aos CRI, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Notas Comerciais Escriturais e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos na Cláusula 18; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.



**3.34.** Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica e Restrição à Negociação no Mercado Secundário. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.34.1.** Restrições à Negociação dos CRI. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais após o encerramento da Oferta. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, tendo em vista que a Oferta não atende os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e § único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

**3.35.** Meios de Divulgação. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** da Securitizadora; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

**3.36.** Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como **Anexo IV-A, Anexo IV-B e Anexo IV-C** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

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

**3.38.** Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

**3.38.1.** A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.



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

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

**3.38.4.** Nos termos dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

**3.39.** *Oferta a Mercado.* Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Securitizadora realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado nos Meios de Divulgação, nos termos da Resolução CVM 160 (“*Oferta a Mercado*”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Securitizadora deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**3.39.1.** A Oferta a Mercado é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição.

**3.40.** *Publicidade da Oferta.* Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e à Securitizadora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

**3.40.1.** Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.



**3.41. Período de Distribuição.** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM;
- (ii)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos; e
- (iii)** o período de distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**3.42. Aceitação da Oferta.** Os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme aplicável, e que tiveram suas intenções alocadas, estiveram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento ou o Pedido de Reserva, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

**3.43. Integralização dos CRI.** Na respectiva Data de Integralização, a Securitizadora informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva.

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

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

**4.1. Preço de Subscrição e Forma de Integralização.** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização (“Preço de Integralização”), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização.



**4.1.1.** Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério da Securitizadoras, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais Escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, conseqüentemente, para todas as Notas Comerciais Escriturais integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (*custo all in*) da Devedora.

**4.1.2.** Sem prejuízo da subscrição dos CRI, na forma indicada na Cláusula 4 acima, os CRI somente serão integralizados após a verificação das Condições Precedentes.

**4.2.** Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será atualizado monetariamente.

**4.3.** Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.1 abaixo.

**4.4.** Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do Indicador de Referência. Os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do indicador de referência estão dispostos na Cláusula 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

**4.5.** Pagamento da Remuneração. As datas de pagamento da Remuneração dos CRI estão indicadas na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.

**4.6.** Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária dos CRI (conforme definido abaixo), ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado pela Emissora em parcelas semestrais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, de acordo com a fórmula a seguir ("Amortização Ordinária dos CRI" e "Data de Amortização dos CRI", respectivamente):



$$AMi = VNe \times Tai$$

onde:

$AMi$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de Amortização Ordinária dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Tai$  = Taxa da  $i$ -ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrados em percentuais nos termos estabelecidos no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**4.7.** Depósito dos Pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI. Os pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI serão realizados por meio da B3.

**4.8.** Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Remuneração dos CRI, conforme o caso, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa não compensatória de 2% (dois por cento), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora, além de despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, além de despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais, sendo que, na hipótese de não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, tais encargos não terão efeito caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade dos sistemas da B3 ("Encargos Moratórios").

**4.8.1.** 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.

**4.8.2.** A Emissora não será responsável por atrasos de terceiros. Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares de CRI, caso o atraso no pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

**4.9.** Isenção de Penalidade e Encargos. Não haverá.

**4.10.** Conversão de Moeda Estrangeira para Reais. Não haverá.

**4.11.** Repactuação Programada. Não haverá.

**4.12.** Revolvência: Não haverá.

**4.13.** Classe: Não haverá.

## 5. CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DOS CRI

**5.1.** Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



FatorJuros = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

FatorDI: produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

$k$  = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até  $n_{DI}$ , sendo “ $k$ ” um número inteiro;  $n_{DI}$  = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, e a data de cálculo sendo “ $n$ ” um número inteiro; e

$TDI_k$  = Taxa DI de ordem “ $k$ ”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem “ $k$ ” divulgada pela B3, em seu website, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

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

$$\text{FatorSpread} = \left[ \left( 1 + \frac{\text{Taxa}}{100} \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde:

Taxa = 3,0000 (três inteiros); e



DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

**5.1.1.** Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.

**5.1.2.** No caso de indisponibilidade temporária ou não divulgação da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável

**5.1.3.** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”).

**5.1.3.1.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva Notas Comerciais Escriturais, será tomada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira ou segunda convocação.

**5.1.4.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

**5.1.5.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 5.1.3 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI,



a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

**5.1.6.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, e, consequentemente, cancelar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso esta não seja instalada. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

**5.2.** Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI. Quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI e/ou ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, ressalvadas as obrigações pecuniárias relativas ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva e às despesas da Emissão, deverão estar disponíveis na Conta Centralizadora até a Data de Pagamento das Notas Comerciais Escriturais, prevista no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**5.2.1.** Data de Pagamento da Remuneração dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou de Amortização Extraordinária dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

**5.2.2.** Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração e da Data de Amortização, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Securitização.



## 6. CLÁUSULA SEXTA– RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**6.1.** Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; **(iii)** caso não haja acordo sobre a sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos das Cláusulas 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização; e **(iv)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo (conforme definido no Termo de Emissão) nos termos e condições previstos no Termo de Emissão.

**6.1.1.** Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais. Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, promover o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais (e não menos que a totalidade) (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), devendo a Emissora promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais”).

**6.1.1.1.** O Resgate Antecipado dos CRI será operacionalizado mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e qualquer outra informação relevante à Securitizadora, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis (“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”).

**6.1.2.** O valor a ser pago ao Titular de CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais, será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive) decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais, devidos e não pagos até a data da Resgate Antecipado dos CRI, se houver (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”), e (d) de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montante das alíneas (a) e



(b) acima, de acordo com a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (“Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI”), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor do Resgate Antecipado} = [(VNe + J) * Prêmio] + Encargos$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Prêmio = prêmio *flat*, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização do Resgate Antecipado dos CRI:

| <b>Período de Resgate Antecipado Facultativo</b>                        | <b>Prêmio (<i>flat</i>)</b> |
|---|-----------------------------|
| De 17 de março de 2026 (inclusive) a 17 de março de 2029 (exclusive)    | 2,0000%                     |
| De 17 de março de 2029 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) | 0,5000%                     |

**6.1.2.1.** A data do Resgate Antecipado dos CRI deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil.

**6.1.2.2.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.1.2.3.** Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

**6.2.** Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão e replicados neste Termo de



Securitização, não sanadas no prazo de cura eventualmente aplicável, implicarão no vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente dos CRI, sendo certo que, neste caso, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.36.2.4 abaixo.

**6.2.1.** São considerados “Eventos de Vencimento Antecipado Automático”, cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”, conforme previstos no Termo de Emissão:

- (i)** inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, às Garantias, ao Contrato de Cessão Fiduciária, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Emissão), se aplicável, e/ou qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e da Remuneração até o efetivo pagamento pela Devedora de todos os valores devidos);
- (ii)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de suas Controladas e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica;
- (iii)** transferência de Controle da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica, exceto se previamente autorizado pelos Titulares CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada para esse fim;
- (iv)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;
- (v)** cisão, fusão ou incorporação, incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora, os Avalistas Pessoa Jurídica e/ou as Controladas da Devedora, desde que não resulte em pessoa não Controlada, direta ou indiretamente, pelos Avalistas Pessoa Física (ou seus sucessores);
- (vi)** **(a)** pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(b)** declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal (incisos I e II do artigo 94 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada) ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro



de 2005, conforme alterada), ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou de suas Controladas, ou **(c)** a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável a época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos na Devedora, nos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou em suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) na Devedora e/ou em qualquer uma de suas Controladas e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica;

**(vii)** propositura, pela Devedora, pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas de medida de mediação, conciliação, ou pedido de concessão de tutela nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previstos no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências (ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição);

**(viii)** vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer Obrigação Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), incluindo obrigações no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Devedora e/ou os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas estejam sujeitos na qualidade de devedores ou garantidores. Para fins da presente cláusula, "Obrigação Financeira" significa qualquer (i) contrato de financiamento, mútuo, empréstimo ou linha de crédito, bancários ou não; (ii) debêntures, notas promissórias, *bonds*, certificados de recebíveis, emitidas pela Devedora, inclusive de outras séries de CRI emitidas; (iii) contratos de arrendamento mercantil financeiro (leasing); e (iv) dívidas tributárias, trabalhistas, valores mobiliários ou instrumentos de dívida de natureza semelhante, existentes ou que venham a existir. Não obstante o acima, não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Automático por força deste item "(viii)", caso (i) inadimplemento ou vencimento antecipado em outra Obrigação Financeira esteja sendo discutido de boa-fé em âmbito judicial ou arbitral, mediante depósito integral do valor controvertido, quando exigido por lei ou pela autoridade competente; ou (ii) o respectivo inadimplemento seja sanado dentro do prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados de sua ocorrência, desde que tal prazo de cura seja admitido no instrumento que rege a Obrigação Financeira em questão;

**(ix)** descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou suas Controladas, de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar;

**(x)** caso o Termo de Emissão e/ou o Contrato de Cessão Fiduciária e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, se aplicável, sejam, por qualquer motivo, resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos;

**(xi)** declaração de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade integral de disposições, via decisão judicial, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;



**(xii)** caso a Devedora, por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

**(xiii)** na hipótese de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas, conforme aplicável, praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, o Termo de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, se aplicável, e/ou quaisquer Documentos da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas, total ou parcialmente;

**(xiv)** caso constatada a utilização indevida dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, conforme previsto na Destinação de Recursos;

**(xv)** distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas Pessoa Jurídica, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, em montante superior à 25% (vinte e cinco por cento) do seu lucro líquido, caso a Devedora e/ou os Avalistas Pessoa Jurídica, caso não atendidas as seguintes condições (a) inexistência de Evento de Vencimento Antecipado em curso e/ou de descumprimento de qualquer disposição do Termo de Emissão, (b) os Índices Financeiros apurados no último período de apuração tenham sido cumpridos, bem como continuem sendo cumpridos *pro-forma*, caso simulado a saída de caixa do dividendo proposto, conforme demonstrado for pela Devedora e/ou pelos Avalistas Pessoa Jurídica, mediante a elaboração de demonstrações financeiras *pro-forma* por auditor competente; (c) o saldo de caixa disponível da Devedora imediatamente após a distribuição proposta não seja inferior à R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);

**(xvi)** a redução do capital social da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito da Securitizadora, conforme deliberação em Assembleia convocada especialmente para este fim, exceto se tal redução de capital visar à absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e

**(xvii)** transformação do tipo societário e/ou mudança do objeto social da Devedora, desde que altere as atividades principais atualmente desenvolvidas pela Devedora.

**6.2.2.** São considerados “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”, cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”, conforme previstos no Termo de Emissão:

**(i)** descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, às Garantias, ao Contrato de Cessão Fiduciária, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, se aplicável, e/ou a qualquer dos demais Documentos da



Operação, não sanadas no prazo de cura estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do inadimplemento;

**(ii)** descumprimento pela Devedora, pelos Avalistas, por seus Representantes, das Leis Anticorrupção ou das Leis de Proteção Social, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, sendo que, em relação à ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001, bem como aos processos nº 0001677-16.2025.5.18.0082 e nº 0001719-65.2025.5.18.0082, que envolvem temas relacionados à Leis de Proteção Social, será considerado como descumprimento das Leis de Proteção Social caso se verifique o proferimento de decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância das Leis de Proteção Social pela Devedora, Avalistas, e/ou seus Representantes no âmbito dos referidos procedimentos;

**(iii)** descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas, por suas respectivas Controladas e/ou por seus respectivos Representantes, das Leis Ambientais e Trabalhistas, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, exceto nas hipóteses em que referido descumprimento tenha seu efeito suspenso por meio de questionamentos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que não cause um Efeito Adverso Relevante;

**(iv)** falecimento, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência ou declaração da insolvência civil de qualquer dos Avalistas Pessoa Física, desde que não haja a sua substituição por uma pessoa física aprovada pelos Titulares dos CRI no prazo de 40 (quarenta) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima. Para tanto, a Devedora deverá indicar um possível substituto à Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima e fornecer a qualificação completa, bem como cópia das últimas 3 (três) declarações anuais de imposto de renda do possível substituto. A Securitizadora deverá, então, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da aceitação do possível avalista substituto. Caso os Titulares de CRI não aprovem o possível avalista substituto, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais;

**(v)** caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

**(vi)** caso não seja obtido o registro da Cessão Fiduciária no Cartório de RTD no prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária;

**(vii)** penhora, sequestro, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral ou administrativa de efeito similar que afete ativos da Devedora, dos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas em montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado, conforme verificado em suas últimas demonstrações financeiras disponíveis à época;



**(viii)** ajuizamento de questionamento judicial, por quaisquer terceiros, por qualquer pessoa diversa da Devedora, dos Avalistas e/ou qualquer das suas respectivas Controladas, deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, com relação ao qual a Devedora não tenha tomado as medidas necessárias para suspender os efeitos do referido questionamento judicial no prazo legal e desde que referidas medidas não tenham sido negadas pelo juízo competente;

**(ix)** proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, Avalistas ou Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, que, independentemente do valor, cause um Efeito Adverso Relevante e que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

**(x)** protesto de títulos contra a Devedora, os Avalistas ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares dos CRI que **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) ou forem prestadas garantias suficientes em juízo, ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado pela Devedora;

**(xi)** caso a Devedora, os Avalistas e/ou contra qualquer uma de suas Afiliadas sejam cadastrados em bancos de dados de proteção de créditos (Serasa, Boavista) como inadimplentes de débitos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$8.000.000,00 (oito milhões reais), salvo se: **(I)**, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de notificação indicando tal cadastro: **(a)** o cadastro foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; **(b)** o débito foi cancelado; **(c)** o valor dos débitos foi depositado ou garantido em juízo; **(II)** quanto a cobrança de tributos imobiliários referentes a imóveis já comercializados pela Devedora, cujo o débito seja de responsabilidade contratual do respectivo comprador, desde que o valor dos débitos seja pago, cancelado e/ou suspenso, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, por força de decisão judicial;

**(xii)** não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás exigidas e necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, que causem a suspensão ou interrupção das atividades da Devedora, dos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, conforme aplicável, por prazo superior a 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto por aquelas que estiverem sendo questionadas judicialmente de boa-fé e cuja aplicabilidade esteja suspensa ou estejam em processo legal de renovação, desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante em seus atividades;

**(xiii)** constituição de quaisquer ônus, voluntário ou involuntário, sobre os direitos objeto da Cessão Fiduciária e/ou da Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional, se aplicável,



conforme os prazos de cura dispostos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, se aplicável;

**(xiv)** se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Devedora, e/ou pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas que envolva montante igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido consolidado, exceto para a alienação de ativos realizadas no curso ordinário dos negócios, aqui permitidas as vendas para atendimento ao objeto social da respectiva sociedade;

**(xv)** condenação da Devedora, de qualquer de suas Controladas e/ou dos Avalistas por inobservância das leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(a)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(b)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

**(xvi)** relevarem-se falsas, incorretas, insuficientes, incompletas, enganosas, inverídicas imprecisas, desatualizadas ou inválidas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação, na data em que forem prestadas;

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

**(xviii)** recebimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas Pessoa Jurídica, de valores decorrentes de alguma garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável; e

**(xix)** o descumprimento do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), que será verificado pela Securitizadora anualmente até a Data de Vencimento, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas da Devedora, conforme o caso, em até 5 (cinco) dias úteis do recebimento das referidas informações financeiras e/ou demonstrações financeiras ("Demonstrações Financeiras", respectivamente):



(a) divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) da Companhia não poderá ser superior a 1 (um);

Para fins do presente item “(xix)”:

“Dívida Líquida” = Dívida Bruta (-) Caixa e Equivalentes de Caixa; “Dívida Bruta” = significa o valor total dos passivos financeiros onerosos, de curto e longo prazo, obtidos junto ao mercado financeiro ou de capitais, da Devedora e de suas Controladas (de forma consolidada), incluindo, sem limitação: (i) empréstimos e financiamentos bancários; (ii) debêntures, notas promissórias, CRI/CRA e quaisquer outros títulos de dívida; (iii) arrendamentos reconhecidos como passivo de acordo com o IFRS 16; (iv) juros, encargos e comissões acumulados e não pagos relativos aos itens (i) a (iii); (v) instrumentos financeiros derivativos com posição líquida passiva; e (vi) operações de cessão, securitização ou transferência de recebíveis nas quais a) exista coobrigação da Devedora (ou Controladas), ou b) retenção de riscos ou benefícios ou obrigação potencial ou contratual de recomprar, indenizar, garantir ou de qualquer forma sustentar a performance dos créditos cedidos, ainda que contabilizadas como baixa de ativo; (vii) avais e fianças prestados pela Devedora a Controladas ou terceiros não consolidados nas Demonstrações Financeiras;

“Caixa e Equivalentes de Caixa” = significa disponibilidades e aplicações financeiras de alta liquidez, prontamente conversíveis em caixa e com insignificante risco de mudança de valor. Adicionalmente, reforça-se que, para fins de apuração do Índice Financeiro, sob qualquer hipótese, os recebíveis e/ou contas a receber, inclusive se representados através de um título (tal como um CRI), poderão ser computados como Caixa e Equivalentes de Caixa independente da rubrica ou nomenclatura adotada nas Demonstrações Financeiras;

“Patrimônio Líquido Consolidado” = significa o patrimônio líquido consolidado da Devedora, conforme demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, incluindo capital social, reservas e lucros/prejuízos acumulados e excluído qualquer efeito positivo de reavaliação de ativos ocorrida a partir da Data de Emissão

A Devedora deverá enviar à Securitizadora as Demonstrações Financeiras em até 110 (cento e dez) dias corridos após o término de cada exercício social, bem como enviar as Informações Financeiras em até 60 (sessenta) dias, contados do encerramento do respectivo trimestre.

**6.2.3.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**6.2.4.** Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.2.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois)



Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados neste Termo de Securitização. Se declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizado o consequente resgate obrigatório dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

**6.2.4.1.** Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos em segunda convocação ou, ainda, na hipótese de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, mas em que não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá realizar o resgate obrigatório dos CRI e os pagamentos devidos na Cláusula 6.2.5 abaixo, respeitado os demais termos deste Termo de Securitização.

**6.2.4.2.** Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e o consequente resgate dos CRI, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.2.5 acima e o cancelamento da totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento das Notas Comerciais Escriturais vencidas antecipadamente, pela Devedora, no termos do Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.8 acima.

**6.2.5.** Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais conforme previsto nas Cláusulas acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

**6.2.6.** A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.2.1 e 6.2.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstos neste Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais



Escriturais e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Assembleia de Pedido de Waiver”), sendo certo que, no caso de ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 6.2.2. acima, durante o prazo de convocação e/ou realização da Assembleia de Pedido de Waiver não limitará ou prejudicará de qualquer forma o direito da Securitizadora e dos Titulares de CRI de vencerem antecipadamente as Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

**6.2.7.** As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

**6.3.** Resgate Antecipado dos CRI em razão da ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva DI. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão da hipótese prevista no item (iii) da Cláusula 6.1 acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.

**6.4.** Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo das Notas Comerciais Escriturais. Haverá resgate antecipado dos CRI na hipótese prevista no item (iv) da Cláusula 6.1 acima (“Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo”). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo, o valor devido pela Emissora será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo”), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor do Resgate Antecipado} = VNe + J + \text{Encargos}$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente



anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**6.4.1.1.** O Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo somente será realizado mediante envio de comunicação individual pela Emissora a cada um dos Titulares dos CRI ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 16.1 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado dos CRI ("Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo"). A Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo conterá: **(i)** a data programada para a realização Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo e consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao valor do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo previsto na Cláusula 6.4.1 acima; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese de retenção de tributo ocorrida, conforme disposto no Termo de Emissão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo.

**6.4.1.2.** O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do Agente de Liquidação, observado ainda o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes abaixo.

**6.4.1.3.** Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

**6.4.1.4.** Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI por mudança de tributo.

**6.5.** Amortização Extraordinária dos CRI. Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

**6.5.1.** A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI.

**6.5.2.** Observado o previsto na Cláusula acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária dos CRI será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação



endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão (“Comunicação de Amortização Facultativa”), com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão) e da consequente Amortização Extraordinária dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

**6.5.3.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI, será, em relação aos CRI, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária dos CRI (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, se houver (“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”); e (d) e de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montante das alíneas (a) e (b) acima, de acordo com a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI (“Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI”), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Amortização Extraordinária} = [(VNe + J) * \text{Prêmio}] + \text{Encargos}$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária dos CRI (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Prêmio = prêmio *flat*, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização da Amortização Extraordinária dos CRI:



| <b>Período de Amortização Extraordinária dos CRI</b>                    | <b>Prêmio (flat)</b> |
|---|----------------------|
| De 17 de março de 2026 (inclusive) a 17 de março de 2029 (exclusive)    | 2,0000%              |
| De 17 de março de 2029 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) | 0,5000%              |

**6.6. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.** Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, a Devedora deverá, **(1)** no prazo de até 40 (quarenta) dias corridos, contados da ocorrência de qualquer cessão, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora (i) qualquer Ativo Relevante (conforme definido abaixo), e/ou (ii) de qualquer participação societária detida pela Devedora, direta ou indiretamente, em quaisquer de suas controladas ou investidas; utilizar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos recebidos em razão das operações descritas nos itens “(i)” e “(ii)” acima, para promover a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais; ou **(2)** no prazo de até 5 (cinco) dias corridos, contados da Assembleia Processos Relevantes que determinar realização de amortização extraordinária obrigatória, nos termos do Termo de Emissão e das Cláusulas 8.2.2. e 8.2.3. acima, realizar amortização extraordinária equivalente a 95% (noventa e cinco por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais; devendo a Emissora, realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais (“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”).

**6.6.1.** Para fins da presente cláusula considerar-se-á (i) “Ativos Relevantes” como quaisquer ativos da Devedora que, em uma operação ou num conjunto de operações, representem de forma individual ou agregada, valor igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos ativos da Devedora, apurado com base na demonstração financeira individual mais recente da Devedora (“Ativos Relevantes”); e (ii) “Recursos Líquidos” como os recursos recebidos pela Devedora, em razão de quaisquer das operações descritas nos itens “(i)” e “(ii)”, excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas decorrentes da realização das referidas operações.

**6.6.2.** A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI.

**6.6.3.** Observado o previsto na Cláusula acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão



(“Comunicação de Amortização Obrigatória”), com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão) e da consequente Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

**6.6.4.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, será, em relação aos CRI, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, se houver (“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”); e (d) e de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montante das alíneas (a) e (b) acima, de acordo com a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (“Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Amortização Obrigatória} = [(VNe + J) * Prêmio] + Encargos$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Prêmio = prêmio *flat*, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI:



| <b>Período de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI</b>        | <b>Prêmio (<i>flat</i>)</b> |
|---|-----------------------------|
| De 17 de março de 2026 (inclusive) a 17 de março de 2029 (exclusive)    | 2,0000%                     |
| De 17 de março de 2029 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) | 0,5000%                     |

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO**

### **7.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**

**7.1.1.** Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”):

**(i)** após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador (“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”) informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, enviada pela Devedora, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(iii)** o procedimento para tal manifestação, e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso existente; e



**(ii)** após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**(iii)** o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e posteriormente por ela repassado aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração dos CRI e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (exclusive); e **(iii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora e consequentemente aos Titulares de CRI, o qual não poderá ser negativo;

**(iv)** a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá abranger a totalidade dos CRI da Emissão, conforme descrito acima;

**(v)** caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI (e, consequentemente, as Notas Comerciais Escriturais) que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições dos Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI (e, consequentemente, das Notas Comerciais Escriturais), sendo certo que tal mecânica será indicada na Notificação de Resgate Antecipado dos CRI, enviada a todos os Titulares de CRI, conforme item (i) acima; e

**(vi)** caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais Escriturais proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Notas Comerciais Escriturais, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais Escriturais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

**7.1.2.** Deverá ser assegurado a todos os Titulares dos CRI igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**7.1.3.** Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.



**7.1.4.** O resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

**7.1.5.** Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com cópia ao Agente Fiduciário.

## 8. CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

**8.1.** A fim de garantir as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

(i) Cessão Fiduciária. Nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B, § 3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728”) e observado o disposto nos artigos 28 e 28-A da Lei nº 8.987 de 13 de fevereiro de 1995 (“Lei 8.987”), com relação **(i)** à quaisquer recursos que venham a ser pagos pela (a) **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS LONDRES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, quadra 01-B, lotes 16, 17 e 18, Sala 42, Condomínio Empresarial Village, Bairro Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 26.356.771/0001-00 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 522.0358.945.1 (“Londres”), (b) **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS CANNES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, quadra 01-B, lotes 16, 17 e 18, sala 26, Condomínio Empresarial Village, bairro Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 44.454.356/0001-70 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 52205405692 (“Cannes”), e (c) **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS VERSALHES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, quadra 01-B, lotes 16, 17 e 18, Sala 43, Condomínio Empresarial Village, Bairro Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 26.356.027/0001-05 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 522.0358.938-9 (“Versalhes”, e quando em conjunto com a Londres e Cannes, “SPEs da Devedora”), à Devedora em decorrência de distribuições de recursos oriundas da participação acionária da Devedora nas SPEs da Devedora, incluindo, sem limitar, todos os direitos patrimoniais, frutos, rendimentos e vantagens que forem pagos à Devedora, a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, redução de capital, juros sobre capital próprio, reembolso de capital, amortização, bonificação, haveres e/ou quaisquer outras formas de proventos, remunerações ou pagamentos, em espécie ou bens e de qualquer outra forma venham a ser pagos à Devedora, (“Distribuições das SPEs da Devedora”) decorrentes de participação direta ou indireta da Devedora no capital social das



SPEs da Devedora; **(ii)** a totalidade dos direitos decorrentes da titularidade da Devedora com relação à conta corrente nº 11575861-7, de titularidade da Devedora, agência 0001, mantida junto ao Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) (“Conta Vinculada”); **(iii)** a totalidade dos valores, principais e acessórios, presentes e/ou futuros, que transitem ou venham a transitar na Conta Vinculada, decorrentes do exercício regular das atividades da Devedora, bem como todos os recursos dela advindos ou que venham a ser depositados e mantidos, a qualquer tempo, quaisquer investimentos, recursos, direitos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados à Conta Vinculada, incluindo-se os recursos investidos nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e **(iv)** a Conta Vinculada (em conjunto com os direitos descritos nos itens “(i)”, “(ii)” e “(iii)” acima, “Direitos Cedidos”) nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente e a Securitizadora (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente).

(ii) Aval. Nos termos do Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, os Avalistas, de forma solidária, prestaram aval em favor da Securitizadora, obrigando-se como avalistas e principais pagadores pelo fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Termo de Emissão (“Aval” e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária, “Garantias”).

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

**8.1.3.** As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Direitos Creditórios Imobiliários.

**8.1.4.** As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do Termo de Emissão e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, 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.

**8.1.5.** As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no Termo de Emissão e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.



**8.1.6.** Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter a propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**8.1.7.** Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, ações, 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 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.

**8.1.8.** Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão 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.

**8.1.9.** 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 Titulares dos CRI.

**8.1.10.** As Partes acordam ainda que todas as Garantias serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI autorizados a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

**8.1.11.** 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.

**8.1.12.** 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 9.514.

**8.2.** Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional. Observado o disposto no Termo de Emissão, na hipótese de prolação de sentença condenatória por infração às Leis de Proteção Social desfavorável à Devedora e/ou às suas Afiliadas, incluindo a hipótese da referida sentença revogar os efeitos de decisão preliminar que tenha sido favorável à Emitente e suas Afiliadas, de modo a reconhecer o



descumprimento de Leis de Proteção Social, em primeira instância judicial, no âmbito da ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001, e/ou dos processos nº 0001677-16.2025.5.18.0082 e nº 0001719-65.2025.5.18.0082 (conjuntamente, "Processos Relevantes" e "Decisão Desfavorável"), a Devedora obrigou-se a, em caráter irrevogável e irretratável, a constituir alienação fiduciária de imóveis em garantia adicional às Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Termo de Emissão ("Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional"), observado o previsto abaixo.

**8.2.1.** Caso a Devedora consiga, a qualquer momento, reverter a sentença condenatória proferida no âmbito dos Processos Relevantes, por meio de decisão transitada em julgado, e desde que não exista qualquer inadimplemento da Devedora e/ou dos Avalistas em curso no âmbito das Notas Comerciais Escriturais e/ou da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional poderá ser cancelada a pedido da Devedora, devendo a Securitizadora emitir os respectivos termos de cancelamento da alienação fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação da Devedora.

**8.2.2.** Na hipótese de não obtenção de efeito suspensivo para os efeitos da sentença condenatória proferida no âmbito dos Processos Relevantes, pela Devedora, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data da Decisão Desfavorável, a Securitizadora irá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis, uma Assembleia de Titulares de CRI para que os Titulares dos CRI deliberem sobre **(i)** a obrigação da Devedora realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definida na Cláusula 6.6. abaixo); **(ii)** a necessidade de realização da Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional, a qual seguirá os prazos e quóruns de aprovação previstos nas Cláusulas 12.5 e seguintes deste Termo de Securitização ("Assembleia Processos Relevantes")

**8.2.3.** Na hipótese de descumprimento, pela Emitente, de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 4.19.1 do Termo de Emissão e seus subitens, inclusive, mas não se limitando **(i)** no caso de não observância dos prazos ali estabelecidos; e **(ii)** em caso de verificação, no âmbito da Auditoria Jurídica, de impeditivo para realização da Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional sobre os Imóveis Propostos (conforme definido no Termo de Emissão), não sanado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora irá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis, a Assembleia Processos Relevantes.

**8.2.4.** Os custos e despesas relacionados à constituição, registro e manutenção da Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional de que trata esta Cláusula 8.2., incluindo, mas não se limitando, os custos com o Laudo de Avaliação (conforme definido no Termo de Emissão), a Auditoria Jurídica (conforme definido no Termo de Emissão), emolumentos cartorários, tributos incidentes e honorários advocatícios, serão integralmente suportados pela Devedora, observado que, caso a Devedora não proceda com o tempestivo pagamento dos referidos custos e despesas, tais custos e despesas poderão ser arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI, ressalvado o direito de regresso da Securitizadora contra a Devedora.



**8.2.5.** Na hipótese de ocorrência do previsto nesta Cláusula 8.2., o Termo de Emissão e o presente Termo de Securitização serão aditados para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional, conforme aplicável, sendo certo que os referidos aditamentos (além de outros aditamentos que venham a ser necessários para consecução do previsto nesta Cláusula), a constituição, registro e manutenção da Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional, bem como eventual cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional, nos termos da Cláusula 8.2.1., serão realizados sem necessidade de **(a)** aprovação da Securitizadora e demais Partes deste Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Emitente ou Avalistas ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

## **9. CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1.** Regime Fiduciário. Nos termos previstos pelos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 9, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

**9.2.** Constituição de um Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados em nenhuma hipótese, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total de todos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 14.430.

**9.3.** Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais **(i)** não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, **(ii)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

**9.4.** Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderão apenas pelos itens elencados na Cláusula 9.5 abaixo; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 9.6 abaixo; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**9.4.1.** Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.



**9.5. Obrigações do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**9.6. Isenção de ações ou execuções de outros credores.** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI. O Regime Fiduciário aqui instituído produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

**9.7. Garantias do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

**9.8. Aplicações Financeiras.** Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos. A aplicação, pela Securitizadora, em investimentos que não sejam Investimentos Permitidos configurará inadimplemento de obrigação não pecuniária, para fins da Cláusula 13.1, item (iv) abaixo.

**9.9. Registro.** Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

**9.10. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado.** A Emissora somente responderá por prejuízos que causar ao 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.

**9.10.1.** Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia do Termo de Emissão e do Boletim de Subscrição será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme aplicável, são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.



**9.10.2.** Com relação à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos no Termo de Emissão; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos.

**9.11.** Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2026, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

**9.12.** Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1.** Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração do Contrato de Distribuição, deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) (a) o registro de companhia securitizadora da Emissora está atualizado perante a CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente



data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

**(vi)** na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários;

**(vii)** os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

**(viii)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(ix)** desconhece a existência de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, e desconhece a existência de (c) qualquer inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha ou possa causar um efeito adverso relevante, ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

**(x)** a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, (d) não resultarão na criação de qualquer ônus, (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito, e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

**(xi)** está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades;

**(xii)** cumpre, e as sociedades do seu grupo econômico, seus administradores e funcionários (estes, agindo em nome da Emissora ou da sociedade do grupo econômico) cumprem, as Leis Anticorrupção, as Leis Ambientais e Trabalhistas e as Leis de Proteção



Social;

**(xiii)** não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral de qualquer natureza, contra ela em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o Termo de Securitização ou que possa resultar em um efeito adverso relevante;

**(xiv)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cujos efeitos tenham sido suspensos;

**(xv)** possui, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em efeito adverso relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

**(xvi)** cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Leis Anticorrupção, sendo certo que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que



possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

**(xvii)** não existem, nesta data, contra a Emissora violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

**(xviii)** não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

**(xix)** está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;

**(xx)** o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

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

**(xxii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

**(xxiii)** assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

**(xxiv)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

**(xxv)** proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xxvi)** adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre o lastro representado pela CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

**(xxvii)** é Instituição Participante, para fins do artigo 4º, inciso I, das “Regras e Procedimentos de Ofertas” complementares ao Código ANBIMA;

**(xxviii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o



Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

**(xxix)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**10.2. Obrigações Adicionais da Emissora.** A Emissora, ainda, sem prejuízo das demais previstas na regulamentação aplicável, obriga-se a:

**(i)** cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos relacionados à Oferta de que a Emissora seja parte;

**(ii)** manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do seu formulário de referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos dos artigos 3 e 61 da Resolução CVM 60, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

**(iii)** elaborar e apresentar à CVM as informações periódicas exigidas nos termos da Resolução CVM 60;

**(iv)** participar ativamente, em conjunto com a Devedora, da revisão de todo e qualquer material e documento elaborado pelos assessores jurídicos, necessário à distribuição e colocação dos CRI;

**(v)** fornecer, nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pela Devedora para a análise da Oferta, e (b) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI para fins de custódia eletrônica e liquidação e de liquidação financeira dos eventos de pagamento, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;

**(vi)** apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

**(vii)** manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio da CETIP 21, durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;



- (viii)** comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos dos Documentos da Operação, conforme o caso;
- (ix)** estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente e enquanto os CRI estiverem em circulação, os Titulares de CRI, ou contratar, às suas expensas, instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;
- (x)** abster-se de negociar valores mobiliários em desacordo com o previsto no artigo 54 da Resolução CVM 160 até a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme aplicável;
- (xi)** não divulgar ao público informações referentes à Oferta ou aos CRI até a disponibilização do Anúncio de Encerramento sem a prévia e expressa aprovação por escrito da Devedora ou em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;
- (xii)** cumprir, no que for aplicável, com as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e no Código ANBIMA;
- (xiii)** efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta e sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xiv)** manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a disponibilização do Anúncio de Encerramento ou enquanto houver CRI em circulação, o que ocorrer por último, todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento dos documentos relacionados à Oferta;
- (xv)** manter válidas e regulares, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, as declarações prestadas na Cláusula 10.1 acima;
- (xvi)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades;
- (xvii)** cumprir e fazer com que as sociedades do seu grupo econômico, seus administradores e funcionários (estes, agindo em nome da Emissora ou da sociedade do grupo econômico) cumpram, as Leis Anticorrupção, as Leis Ambientais e Trabalhistas e as Leis de Proteção Social;



**(xviii)** não utilizar os recursos recebidos em função do CRI em desacordo com as finalidades previstas neste documento;

**(xix)** assegurar que os recursos líquidos obtidos pela Emissora com o CRI não sejam empregados por ela em: (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevido a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação a Lei 12.846;

**(xx)** adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

**(xxi)** manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;

**(xxii)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações financeiras consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

**(xxiii)** divulgar as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado devidamente auditadas, em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

**(xxiv)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer fato relevante, e comunicar a ocorrência de tal fato relevante imediatamente ao Agente Fiduciário;

**(xxv)** fornecer tempestivamente todas as informações solicitadas pela CVM, ANBIMA ou B3, conforme o caso; e

**(xxvi)** declarar que os Documentos da Oferta contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Documentos da Oferta foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.



**10.3. Obrigações quanto à Oferta.** A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Direitos Creditórios Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**11.1. Agente Fiduciário.** Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI descritas neste Termo de Securitização.

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

**11.3. Declarações do Agente Fiduciário.** Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i)** conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta nos **Anexo IV-B** deste Termo de Securitização;
- (iv)** não prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora;
- (v)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- (vi)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix)** não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (x)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Direitos Creditórios Imobiliários na medida em que os atos societários da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (xi)** que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xii)** este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (xiii)** está ciente da regulamentação aplicável às Notas Comerciais Escriturais, aos CRI e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;
- (xiv)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de outras emissões da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;



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

**(xvi)** declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Ambientais e Trabalhistas, das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; (c) não faz uso de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como não adota ações que incentivem a prostituição; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

**(xvii)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

**(xviii)** não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

**(xix)** nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, verificou que não atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora.

**11.4.** Vigência da Prestação de Serviços do Agente Fiduciário. Observadas as disposições desta Cláusula 11 deste Termo de Securitização, a vigência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, será equivalente a Data de Vencimento dos CRI.

**11.5.** Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário. São deveres e obrigações do Agente Fiduciário:

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

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

**(iii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;



- (iv)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;
- (v)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (vi)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Direitos Creditórios Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (viii)** comunicar os Titulares de CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (x)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xi)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (xii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii)** comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI com objetivo de prestar informações que lhe forem solicitadas;



- (xiv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, do Termo de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, pela Emissora, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xvi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xviii)** 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 do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xx)** manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xxi)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxii)** comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;



**(xxiii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

**(xxiv)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Notas Comerciais Escriturais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

**(xxv)** verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

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

**(xxvii)** em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora e/ou do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e

**(xxviii)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, incluindo, mas não se limitando às Leis Ambientais e Trabalhista e às Leis Anticorrupção e às Leis de Proteção Social.

**11.6. Substituição do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja deliberada a sua efetiva substituição e, conforme o caso, a eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomara pela maioria de votos dos Titulares de CRI presentes.

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



- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 12 e seguintes, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto na Cláusula 12 e seguintes, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

**11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição.** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá, nos termos desta Cláusula 11, integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.9. Substituição Permanente.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

**11.10. Substituto Provisório.** Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

**11.11. Remuneração do Agente Fiduciário.** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

**11.11.1.** Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; parcelas anuais no valor de R\$ R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor da parcela será devido pela Securitizadora e/ou Emissora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a



execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**11.11.2.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**11.11.3.** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação 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.

**11.11.4.** A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

**11.11.5.** A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**11.11.6.** As parcelas citadas no item “III” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a



incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.11.7.** 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 Especial de Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Direitos Creditórios 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.



**11.11.8.** 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 Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.11.9.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**11.11.10.** 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 investidores, conforme o caso.

**11.11.11.** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) Titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência

**11.12.** Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**11.13.** Atuação Vinculada. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de



Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo de Securitização.

**11.14. Presunção de Veracidade.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

**11.16. Escopo de Atuação.** O Agente Fiduciário, ou partes a ele relacionadas, não prestará quaisquer outros serviços para a Emissão dos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, observados os limites indicados nesta Cláusula 11 deste Termo de Securitização.

**11.17. Responsabilidade do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, contratual ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos casos de assunção do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação vigente.

**11.18. Demais Prestadores de Serviços.** Exceto por aqueles que foram indicados nos termos deste Termo de Securitização, os demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta dos CRI serão oportunamente indicados nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

**11.19. Instituição Custodiante.** A instituição custodiante dos CRI será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante").

**11.20. Escriturador.** A instituição responsável pela escrituração dos CRI será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI ("Escriturador").

**11.20.1.** O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou



extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; ou (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários. Em todos os casos, a substituição do Escriturador se dará mediante votação dos Titulares de CRI nos termos da Cláusula 12 e seguintes.

**11.21. Agente de Liquidação.** O agente de liquidação dos CRI será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente de Liquidação").

**11.21.1.** A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente de Liquidação sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

**11.22. Auditor Independente do Patrimônio Separado.** o auditor independente do Patrimônio Separado será a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-lo ("Auditor Independente do Patrimônio Separado").

**11.23. Contador do Patrimônio Separado.** O contador do Patrimônio Separado será a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substituí-la.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI**

**12.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares dos CRI").

**12.2.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar



e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**12.3. Competência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.** Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.19.1 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, observado o disposto Cláusula 12.19.1 abaixo;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição da Taxa Substitutiva DI;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;
- (xi) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xii) alteração da Ordem de Pagamentos;



(xiii) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis, como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e

(xiv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**12.4. Convocação.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

**12.4.1.** A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na Cláusula 14.9 abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

**12.4.2.** Observado o disposto na Cláusula 12.4 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Direitos Creditórios Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Termo de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**12.5. Prazos.** Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo será de 15 (quinze) dias), para primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia em primeira convocação para ambos os casos, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

**12.5.1.** É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o



edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI de Titulares dos CRI em segunda convocação admitida na forma acima, deverá ocorrer após de 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

**12.5.2.** Caso os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual deverá conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

**12.6.** Data e local. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**12.7.** Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ficarão disponíveis em (<https://www.leveragesec.com.br/>).

**12.8.** Dispensa para Instalação. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 12, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**12.9.** Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou no artigo 28 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

**12.10.** Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo (i) disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; (ii) disposição específica constante da Resolução CVM 60, bem como da Resolução CVM 81.

**12.11.** Deveres do Agente Fiduciário quanto às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá



convocar representantes da Devedora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**12.12. Presidência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.** A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado: **(i)** ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

**12.13. Quórum de Deliberação.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

**12.13.1.** Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.13.2. Quórum Qualificado.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (ii) à Remuneração dos CRI; (ii) aos prazos de vencimento dos CRI, às Datas de Amortização dos CRI ou às Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou aos Eventos de Vencimento Antecipado; (iv) à quaisquer alterações no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; (v) aos quóruns de deliberação, inclusive o quórum previsto na presente Cláusula; e/ou (vi) repactuação da dívida, representada pelos CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme aplicável.

**12.13.3. Vencimento Antecipado e Waivers.** **(i)** na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado dos CRI e, por consequência, das Notas Comerciais Escriturais, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de



Investidores de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação; e **(ii)** as Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

**12.13.4.** A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI caso não seja aprovado o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais nos termos previstos no item (i) da Cláusula 12.13.3 acima, ou na ausência de quórum de instalação ou deliberação, cumulativamente, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

**12.14.** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: **(i)** não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI; e **(ii)** contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstas acima.

**12.15.** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

- (i)** os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;
- (iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

**12.16.** Não se aplica o disposto na Cláusula 12.15 acima quando:



**(i)** os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.15 acima; ou

**(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

**12.17. Votos.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

**12.18.** As deliberações tomadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**12.18.1.** Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**12.19.** Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI.



**12.19.1.** Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.19 12.18.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

**12.19.2.** 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 Emissão 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 Especial de Titulares dos CRI.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Investidores de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, 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 falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal ou, ainda, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; e



(v) insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.

**13.1.2.** A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula **Erro!**  
**Fonte de referência não encontrada.** acima.

**13.1.3.** O cancelamento do registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se à sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

**13.2.** Convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para Liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula **Erro!** **Fonte de referência não encontrada.** acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI, em até 5 (cinco) dias a contar de sua ciência. A convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo será de 15 (quinze) dias) e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que os presentes representem, ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

**13.3.** Deliberação pela Assembleia Especial de Investidores de CRI sobre a Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.



**13.4.** Modo de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

**13.4.1.** Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores de CRI: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado e, conforme o caso, constituir um novo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

**13.5.** Demais Hipóteses de Substituição da Securitizadora. Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações (independentemente de sua concordância), hipóteses nas quais o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado enquanto não houver a escolha de nova securitizadora:

(i) caso a Devedora ou os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco) por cento dos CRI em Circulação convoquem Assembleia Especial de Investidores com o objetivo de substituir a Securitizadora, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13.5.3 abaixo;

(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Emissora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Emissora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros; e

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.



**13.5.2.** A Emissora, a Devedora, os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão a competência de ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar 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 Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial 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 Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

**13.5.3.** No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item “i” da Cláusula 13.5 acima, a Devedora ou os Titulares de CRI responsáveis pela convocação deverão pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado, a qual estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia de Investidores, e ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

**13.5.4.** No caso de convocação da Assembleia a que se refere a Cláusula 13.5.1 acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes na Assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta) por cento dos CRI em Circulação. Caso (i) a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 13.5.5 com relação aos itens “ii” e “iii”, (ii) a Assembleia não seja instalada em segunda convocação, ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

**13.5.5.** Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia ou no âmbito da própria Assembleia, aqueles Titulares de CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.



**13.5.6.** No caso de convocação da Assembleia a que se refere os itens “ii” e “iii” da Cláusula 13.5, caso a Assembleia de Investidores não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, a Assembleia de Investidores terá a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado enquanto não se convoca nova Assembleia para definição da Nova Securitizadora ou decidir que se prossiga à liquidação do Patrimônio Separado.

**13.5.7.** Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Emissora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 13.5.8 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à “Emissora” passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

**13.5.8.** À Assembleia de Investidores que deliberar pela substituição da Emissora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

**13.5.9.** A Emissora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretratável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA**

**14.1.** Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão, neste Termo de Securitização e no Anexo III a este Termo de Securitização, as despesas iniciais, conforme indicadas no Anexo VI do Termo de Emissão, e os recursos necessários para a



composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão retidos da integralização dos CRI e as despesas recorrentes, conforme indicadas no Anexo VI do Termo de Emissão, e Despesas Extraordinárias, conforme o caso, estimadas de manutenção das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas (em conjunto, "Despesas"), sendo certo que a Devedora assumiu as seguintes Despesas:

(i) Remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor conforme o **Anexo III**, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

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

(d) 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, às assembleias especiais, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por



“Reestruturação” alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;

(e) Adicionalmente, um custo de distribuição por dia de liquidação da Oferta, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais);

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

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos do Termo de Emissão de CCI, nos seguintes termos: **(a)** pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor conforme o **Anexo III**, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Emissão de CCI; e **(b)** pela custódia do Termo de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor conforme o Anexo III por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia e ano da parcela (a) acima e as demais nos anos subsequentes. O valor devido no âmbito das alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do



vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(a) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Securitizadora e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(b) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

(c) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação 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.

(d) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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



(f) As parcelas citadas no item “III” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(g) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

(h) Adicionalmente, a Devedora e/ou a Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da



sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

(j) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(k) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso;

(iv) remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador, nos seguintes termos;

(a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo III, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pelas atividades do banco liquidante dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

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

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.



- (v) remuneração do escriturador dos CRI, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo III, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
  - (b) pelas atividades de escriturador dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
  - (d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (vi) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme Anexo III;
  - (b) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor anual conforme o Anexo III
- (vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitiza;
- (ix) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;



- (x) custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais;
- (xii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xiii) os custos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação: **(a)** se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, **(b)** registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, **(c)** elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e **(d)** processo de *due diligence*;
- (xiv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Devedora, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (xv) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xvi) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e
- (xvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes;



**14.2. Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.** A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir na Conta Centralizadora **(i)** um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas; e **(ii)** um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), sendo que o Fundo de Reserva terá o valor inicial equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

**14.2.1.** Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que **(i)** a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor do Fundo de Reserva com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Notas Comerciais Escriturais; e **(ii)** a todo e qualquer momento, que o Fundo de Despesas estiver inferior ao valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, ou o Fundo de Reserva estiver inferior ao valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva, a Emissora deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente recompor o Valor do Fundo de Despesas e o Valor do Fundo de Reserva.

**14.2.2.** O custo da administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

**14.2.3.** Caso as Despesas venham a ser pagas pela Securitizadora, serão essas reembolsadas pela Devedora, em favor da Securitizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação pela Securitizadora de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**14.2.4.** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, da Remuneração dos CRI ou da Amortização Ordinária dos CRI, visto a falta de recursos no Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva, não sendo possível para a Securitizadora realizar o pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Devedora.

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

**14.2.6.** Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e 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 arcarão com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso da Securitizadora contra a Devedora. Em última



instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

**14.2.7.** O Valor do Fundo de Reserva servirá para fazer frente às Obrigações Garantidas, bem como para honrar com o pagamento das parcelas do CRI que porventura não tenham sido quitadas. Na hipótese de utilização de recursos do Fundo de Reserva para fazer frente às Obrigações Garantidas e/ou para honrar com o pagamento das parcelas do CRI que porventura não tenham sido quitadas fica certo que a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva até o Valor do Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 14.7 Termo. Adicionalmente, os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somado a eventuais custos em aberto ou provisionados na operação.

**14.3. Despesas Extraordinárias:** Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, por meio dos recursos relacionados aos Fundos de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte físico de documentos, limitadas a serviços de correios e/ou *motoboy*, **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("Despesas Extraordinárias"), e **(e)** mediante prévia aprovação, pela Emissora, para despesas de qualquer valor relacionadas ao transporte de pessoas (viagens), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls* ("Despesas Pessoas").

**14.3.1.** Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Operação, a Emissora deverá ser comunicada para ciência do pagamento, de modo que a categorização da respectiva despesa seja devidamente publicizada no relatório mensal da Securitizadora, sem prejuízo do acesso de visualização da Emissora ao internet banking da Conta Centralizadora.

**14.3.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas da Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelo Fundo de Reserva, e, sendo este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.



**14.3.3.** Caso, após o recebimento dessas informações, a Devedora entenda ser necessário esclarecimentos adicionais acerca da despesa, poderá contatar o endereço eletrônico (<https://www.leveragesec.com.br/>) para solicitação de esclarecimentos. Persistindo a divergência quanto à despesa, e desde que devidamente fundamentada, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora a convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

**14.3.4.** Sendo certo que, em cenário de Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá proceder com o pagamento de Despesas Extraordinárias necessárias à preservação, administração e/ou liquidação da operação, independentemente de comunicação prévia à Devedora, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Devedora e aos Titulares de CRI.

**14.3.5.** A Securitizadora obriga-se a conceder à Devedora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via internet banking e com usuário próprio da Devedora (conforme indicações a serem posteriormente tratadas entre as Partes), até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que a Devedora possa livremente visualizar todos os depósitos, transferências e demais transações da Conta Centralizadora, sem prejuízo, caso estritamente necessário e solicitado pela Devedora, do envio de comprovantes de pagamento realizados com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora.

**14.3.6.** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**14.4. Reembolso de Despesas:** Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 14.3 acima, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

**14.5. Investimentos Permitidos:** Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (i) operações emitidas ou geridas por instituições financeiras com rating mínimo “AAA” ou “Aaa” (S&P, Moody’s ou Fitch), incluindo CDB, compromissadas ou fundos DI; e (ii) títulos públicos federais de curta duração, indexados ao CDI ou à Selic, com liquidez diária e baixíssimo



risco (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, 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. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integram automaticamente o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme o caso.

**14.6.** A aplicação em investimentos que não os Investimentos Permitidos configurará a hipótese prevista na Cláusula 9.8 e no item (iv) da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, nos termos da regulamentação aplicável.

**14.7.** Recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva. Observadas as disposições da Cláusula 14.2 acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, e/ou os recursos referentes ao Fundo de Reserva, sejam inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Emissora deverá notificar a Devedora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva e o necessário para atingir o Valor do Fundo de Despesas e/ou o Fundo de Reserva, conforme o caso, estando a Devedora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

**14.8.** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

**14.9.** Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a 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 qual instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo



válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430. 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 Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**14.9.1.** Na hipótese prevista na Cláusula 14.9 acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI;
- (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
- (iv) a transferência dos ativos dele integrantes para outra companhia securitizadora.

**14.9.2.** Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 14.9 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI.

**14.9.3.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

**14.10.** Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

- (a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais
- (b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.



**14.10.1.** Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos na Cláusula 17 a este Termo de Securitização.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ORDEM DE PAGAMENTOS**

**15.1. Ordem de Pagamentos.** A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o disposto nesta Cláusula 15.1, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores (“Ordem de Pagamentos”):

- (i)** despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (ii)** pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI, composição e recomposição do Fundo de Reserva, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;
- (iii)** Remuneração dos CRI em atraso;
- (iv)** Amortização dos CRI em atraso;
- (v)** Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi)** Amortização Ordinária dos CRI no respectivo período, se aplicável; e
- (vii)** liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada no Termo de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

**16.1. Comunicações.** Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização, ou, ainda, por envio via Portal de Atendimento (conforme definido abaixo), na data de envio da solicitação, por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.



(i) Para a Emissora:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

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

CEP 01310-924, São Paulo, SP

At: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

(ii) Para o Agente Fiduciário:

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

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

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

**16.2. Publicidade.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que for aplicável, o disposto no parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, inciso IV “b” do artigo 46, inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60, e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, na hipótese de não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

**16.2.2.** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.



**16.2.3.** Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 12, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**17.1.** Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

**17.2.** As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

**17.3.** Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo:

**(i)** Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

**(a)** Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

**(1)** IRRF: Os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** 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 **(4)** 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 dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, amortização ou alienação, conforme o artigo 1º da Lei 11.033 e o artigo 65 da Lei 8.981.

**(2)** Regras específicas a depender do investidor: Contudo, 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, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou



investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

- (3) **IRRF – Antecipação**: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro presumido, real ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585.
- (4) **Base de cálculo do IRPJ e da CSLL**: 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 ao equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme a Lei nº 7.689.
- (5) **PIS e COFINS**: Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (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 redação dada pelo Decreto 11.374. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.
- (6) **Dispensa de retenção**: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.
- (7) **Tributação corporativa**: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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 7.689, conforme alterada, de **(1)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de créditos, à alíquota



15% (quinze por cento); e **(2)** no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). Regra geral, as carteiras de fundos de investimento estão isentas de Imposto de Renda (art. 16, parágrafo único da Lei 14.754). 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.

- (8)** Pessoas físicas: 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) com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, conforme o parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585.
- (9)** Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas isentas ou submetidas ao Simples Nacional, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, artigo 70, incisos I e II, da IN RFB 1.585 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, conforme artigo 71, da Lei 8.981.
- (ii)** Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.
- (1)** Investidores CMN: Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do CMN, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).
- (2)** Investidores residentes em JTF: Exceção é feita para o caso de investidores (que não sejam pessoas físicas) residentes em JTF, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** 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 **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
- (3)** Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País, inclusive as pessoas físicas residentes



em JTF, estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da IN RFB 1.585.

**(4) Conceito de JTF:** Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições 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 das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

**(5) Ganho de capital:** Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento). Especificamente em relação aos investidores que cumpram a regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

**(iii) Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”):**

**(a) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela regulamentação do CMN, 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. 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), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

**(b) Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”):** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

(c) *Discussões legislativas:* Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

## 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

**18.1. Formador de Mercado.** Em conformidade com o disposto no artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Securitizadora recomendou à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realizar a atividade de formador de mercado para os CRI, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI. Contudo, apesar da recomendação da Securitizadora, a Devedora optou por não contratar instituição para prestação do serviço de formador de mercado.

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

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

**18.4. Aditamentos.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante o disposto anteriormente, fica acordado que alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação poderão ser realizados sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que tais alterações ou aditamentos estejam em estrita conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60. Essas modificações



poderão ser efetuadas mediante acordo mútuo e por escrito entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sempre respeitando os interesses dos Titulares de CRI e as disposições legais aplicáveis.

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

**18.6. Divisibilidade.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**18.7. Culpa ou Dolo.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

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

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

**18.10. Registro e Custódia do Termo de Securitização.** O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora, na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e serão custodiados na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos documentos da operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

**18.11. Assinatura Digital.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o



presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**18.11.1.** A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

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

## **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCOS**

**19.1.** Fatores de Risco. os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora aos Avalistas e à Oferta estão descritos abaixo:

### **Riscos Relacionados à Emissora e à Oferta**

**(a)** Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

**(b)** Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. 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, caso o valor recebido não seja suficiente



para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

**(d)** Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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



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

**(g)** Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

**(h)** Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

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



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

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

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

**(o)** 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 CMN publicou a Resolução CMN 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 regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

**(p)** Risco referente a Súmula 176 STJ. O STJ publicou a Súmula nº 176, que enuncia que é “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP” e que, apesar da referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade



de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI na Oferta ser questionada.

**(q)** Risco em Função do Registro Automático da Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(r)** Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial obrigatória ou facultativa, bem como resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(s)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

**(t)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(u)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relevantes relacionadas à Devedora e aos Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos imóveis aos quais se destinam os recursos da Emissão, ou aos antigos proprietários de tais imóveis. As informações fornecidas, em especial as certidões, refletem processos, procedimentos e débitos na data da sua emissão, podendo não refletir contingências surgidas posteriormente, bem como podem determinadas certidões não serem renovadas tempestivamente até a primeira Data de Integralização dos CRI ou até o encerramento da Oferta. A limitação do escopo da referida auditoria jurídica e/ou o não recebimento da totalidade das certidões, conforme acima descrito, podem não ter permitido a identificação de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os imóveis associados à Emissão. Portanto, não é possível garantir que outras contingências não serão identificadas posteriormente e não poderão ocasionar uma redução na capacidade de pagamento da Devedora e / ou dos Avalistas e, conseqüentemente, prejuízo aos Titulares dos CRI.



**(v)** Risco de Insuficiência da Garantia Real: Não há garantia de que o valor de realização dos ativos outorgados em garantia das Notas Comerciais Escriturais, sob regime de cessão fiduciária, será suficiente para cobrir integralmente as obrigações da Emissão. Adicionalmente, a eventual existência de outras dívidas da Devedora, a superveniência de ônus, disputas sobre a validade, prioridade ou execução da garantia, bem como custos, prazos e incertezas inerentes aos procedimentos de cobrança e excussão, podem reduzir o valor líquido recuperável. Em tais hipóteses, ainda que a garantia seja executada, poderá ocorrer insuficiência de recursos para pagamento dos CRI, afetando negativamente os seus Titulares.

**(w)** Riscos de crédito da Devedora: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

**(x)** Risco da insuficiência do Aval: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora e/ou dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

**(y)** A honra do Aval pelos Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros: 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 nos termos do Termo de Emissão 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 das Notas Comerciais Escriturais.

**(z)** Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização Ordinária dos CRI. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da Amortização Ordinária dos CRI e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização Ordinária dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para



satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

**(aa)** Risco de pagamento das despesas pela Devedora: 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 do Patrimônio Separado. 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.

**(bb)** Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos na presente Apresentação e no Termo de Securitização.

**(cc)** Registro dos Contratos de Garantia: A Devedora se comprometeu a apresentar o Contrato de Cessão Fiduciária à outorga da Cessão Fiduciária devidamente registrado nos cartórios de títulos e documentos competente, conforme aplicável, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação do Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado pode impactar negativamente a devida constituição e conseqüente excussão da referida garantia em face de direitos de terceiros.

**(dd)** Risco de Distribuição Parcial: Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, a quantidade final de CRI efetivamente emitida e colocada poderá ser inferior à quantidade inicialmente prevista, desde que respeitado o Montante Mínimo. Nesta hipótese, o montante de recursos captado pela Devedora será proporcionalmente reduzido, o que poderá impactar adversamente a capacidade da Devedora de realizar a Destinação dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários previstos, bem como impactar a rentabilidade esperada ou a liquidez dos CRI no mercado secundário, tendo em vista a menor quantidade de CRI em circulação. Adicionalmente, em caso de Distribuição Parcial, os Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta à colocação integral dos CRI terão suas ordens de investimento ou pedidos de reserva automaticamente cancelados, sem que façam jus a quaisquer indenizações ou compensações em decorrência de tal cancelamento.

**(ee)** Risco Relacionado à Alteração na Legislação ou na Interpretação das Normas Aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.



Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 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 regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

### **Riscos Relacionados à Devedora**

**(a)** *A Companhia é Parte em processos judiciais e procedimentos administrativos que versam sobre a utilização de mão de obra em condições análogas a trabalho escravo.* A Companhia é Parte em procedimentos do Ministério do Trabalho e Emprego, incluindo os autos de infração (i) número 22.742.361-5/ 2024 referente à situação de trabalhadores contratados por empresa terceirada contratada para a execução do empreendimento imobiliário denominado "Jardins Marselha", em Aparecida de Goiânia/GO (SD Construções e Reformas Ltda.), que tinha como tomadora a SPE FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda (controlada da Devedora); e (ii) número 22.912.512-3/2025 em face da Devedora concernente a trabalhadores contratados por empresa terceirada contratada para a execução do empreendimento imobiliário denominado “Jardins Berlim”, em Senador Canedo/GO (Guzzi Engenharia e Arquitetura Ltda), que tinha como tomadora a SPE FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda (controlada da Devedora). Os processos administrativos relativos aos autos de infração foram encerrados, em definitivo, com a determinação de aplicação de penalidade e a inclusão da Devedora no cadastro de empresas que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravidão. Embora os efeitos das decisões proferidas nos autos de infração tenham sido suspensos liminarmente no âmbito das ações anulatórias ajuizadas pela Devedora (ação anulatória 0001677-16.2025.5.18.0082 e 0001719-65.2025.5.18.0082, respectivamente), tais ações anulatórias se encontram em fase de instrução, inexistindo, até o presente momento, sentenças relacionadas aos referidos processos.

Adicionalmente aos autos de infração e ações anulatórias acima mencionados, houve a propositura, em 2025, pelo Ministério Público do Trabalho, da Ação Civil Pública número 0001364-07.2025.5.18.0001 (“ACP”), por meio da qual o Ministério Público do Trabalho alega que a Devedora, na condição de tomadora de serviços em empreendimentos de construção civil, promovera terceirizações de forma reiteradamente inidônea, resultando em graves violações de direitos humanos de trabalhadores terceirizados, inclusive, mas não se limitando, na imposição de trabalho em trabalho em condições análogas à escravidão. No âmbito da referida ACP, requer Ministério Público do Trabalho a condenação da FGR Incorporações SA e da FGR Jardins Berlim SPE Ltda (i) ao pagamento de indenização por danos morais coletivos no valor de R\$ 100.000.000,00



(cem milhões de reais); (ii) a absterem-se de subcontratar (terceirizar) serviços de construção civil relacionados a empreita pelos próximos quinze anos, sob pena de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a cada verificação de descumprimento, além de multa diária de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) até a regularização da conduta; (iii) subsidiariamente ao pedido anterior, a condenação dos ao pagamento de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) acrescido de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por cada trabalhador que lhe preste serviços terceirizados de construção civil relacionados a empreita: (a) submetido a condições degradantes de trabalho, inclusive nos alojamentos em que habitarem; (b) recrutado em localidade distinta do território nacional sem pronto custeio das despesas de vinda, habitação, alimentação e retorno à localidade de origem ao cabo do contrato de trabalho, independentemente da causa de sua extinção; (c) admitidos a prestarem serviços como empregados sem registro do vínculo empregatício; (d) desamparados por mais de trinta dias quanto ao recebimento de salários ou verbas rescisórias em razão de ardil, engodo, dificuldade adrede criada ou desaparecimento de seu empregador; (iv) A reversão dos valores decorrentes do processo ao Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) ou a alguma finalidade assistencial a ser indicada pelo Ministério Público do Trabalho.

Por fim, pontua-se que a Devedora e Controladas celebraram, até a presente data, 2 (dois) Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) junto ao Ministério Público do Trabalho em virtude de inquérito civis instaurados para apuração de trabalho em condições análogas à escravidão, por meio dos quais busca-se a reparação financeira e/ou o ajustamento da conduta da Devedora e Controladas em face das irregularidades trabalhistas identificadas.

Diante dos fatos acima, destaca-se os fatos narrados no âmbito da ACP acima e das ações anulatórias ajuizadas em face dos autos de infração número 22.742.361-5 e 22.912.512-3, bem como no caso de descumprimento dos TACs celebrados pela Devedora e/ou suas Controladas podem resultar em impactos negativos na condição financeira e/ou reputacional e/ou operacional da Devedora, de suas Controladas e/ou de suas Controladoras, incluindo, mas não se limitando, (i) impactos negativos na reputação da Devedora e/ou de suas Controladas e/ou de suas Controladoras, inclusive por meio da inscrição no cadastro de empresas que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravidão; (ii) impactos reputacionais negativos nos investidores e participantes da operação; (iii) aumento na restrição no acesso ao crédito para financiar as atividades da Devedora e/ou de suas Controladas e/ou de suas Controladoras; (iv) impactos na capacidade de pagamento das obrigações da Devedora no âmbito da operação; (v) impactos negativos na operação da Devedora, considerando possíveis restrições e/ou limitações à contratação de empresas terceirizadas para a execução dos empreendimentos, dada a grande dependência que a Devedora possui desse modelo; e (vi) possível vencimento antecipado desta Emissão ou de outras dívidas da Devedora caso os investidores aprovelem o vencimento antecipado da Emissão.

A materialização de quaisquer dos riscos acima descritos pode impactar de forma adversamente relevante a condição financeira e/ou reputacional da Devedora e/ou de suas Controladas e/ou de seus Controladores e resultar no possível descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da presente Emissão.

**(b)** *A Companhia realiza a construção de seus Empreendimentos através da contratação de empresas terceirizadas, sendo dependente da utilização desse modelo.* Em virtude do modelo de negócios da Devedora e da necessidade de terceirização de mão de obra, a Devedora encontra-se sujeita a constantes questionamentos trabalhistas, dentre os quais destacam-se possíveis alegações, no âmbito de procedimentos fiscalizatórios, procedimentos administrativos, ações civis



públicas e/ou ações individuais, de supostas irregularidades trabalhistas, incluindo, mas não se limitando, possível alegação de submissão de trabalhadores da Devedora e/ou Controladas e/ou terceirizadas a trabalho em condições análogas à escravidão, conforme apontado no risco acima. Adicionalmente, a legislação trabalhista brasileira pode responsabilizar a Devedora de forma subsidiária ou solidária em caso de inadimplemento das obrigações trabalhistas e previdenciárias por parte das empresas terceirizadas, acarretando custos adicionais não previstos.

A construção civil é um setor de alto risco para acidentes de trabalho, e a Devedora pode ser responsabilizada por acidentes ocorridos em seus canteiros de obras envolvendo trabalhadores terceirizados, em razão de eventual falta de fiscalização das condições de segurança no ambiente de trabalho ou de descumprimento das normas regulamentadoras aplicáveis. Acidentes graves podem resultar em ações judiciais, indenizações significativas, paralisação de obras, danos reputacionais e sanções administrativas. A falta de qualificação, treinamento insuficiente ou alta rotatividade da mão de obra terceirizada podem comprometer a qualidade dos serviços prestados, gerar retrabalhos, desperdício de materiais e atrasos no cronograma de obras. A dificuldade em encontrar e reter mão de obra qualificada, especialmente em determinadas regiões, pode elevar os custos operacionais e comprometer a entrega de empreendimentos nos prazos contratados, afetando a satisfação dos clientes, a geração de receitas e a imagem da Devedora perante o mercado.

A materialização de quaisquer dos riscos acima descritos pode impactar de forma adversamente relevante a condição financeira e/ou reputacional da Devedora e/ou de suas Controladas e/ou de seus Controladores e resultar no possível descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da presente Emissão.

**(c)** *A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.* A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário (principalmente o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação – RET) e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- o aumento nos custos, necessidades de capital e prêmios de seguro da Devedora;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção de unidades da Devedora pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de unidades por parte de clientes da Devedora;
- a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar



uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora, bem como das fontes de financiamento para seus empreendimentos imobiliários;

- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou poderá atuar no futuro;
- a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em seu estoque;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;
- atrasos na aprovação ou licenciamento de empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

**(d)** *Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.* As matérias-primas básicas por nós utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, esquadrias, fios e cabos, portas, telhas, tubulações, entre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente a rentabilidade dos projetos, impactando os negócios da Devedora.

Caso a Devedora não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora.

**(e)** *A Devedora está sujeita a riscos associados a concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência.* As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor devido pela aquisição de imóveis e, em consequência, a Devedora poderá



financiar diretamente o cliente com relação à diferença para a aquisição do imóvel, financiamento denominado pró-soluto. A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e de ausência de garantias reais (uma vez que os imóveis financiados por clientes são usualmente dados em garantia à instituição financeira que concede o financiamento). Adicionalmente, parcela substancial de vendas da Devedora ocorrem na modalidade do plano de apoio à produção em que o cliente contrata o financiamento bancário durante a construção do imóvel, período em que o cliente fica responsável pelo pagamento de parcelas de juros. Nessa modalidade, o banco poderá exigir a coobrigação da Devedora nessas parcelas de juros durante o período de construção. Dessa forma, caso o cliente não efetue o pagamento regular, a incorporadora poderá ser obrigada a realizar o pagamento, ficando responsável pela cobrança do débito diretamente ao cliente.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem que observar certas limitações ao promover ações de cobrança dos valores devidos. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e a Devedora pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

**(f)** *O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora. Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de manter o seu ciclo operacional.* O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Devedora tem uma significativa parcela de suas operações voltada para empreendimentos populares, em relação aos quais a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. Um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Devedora, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, conseqüentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade.

Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

**(g)** *Riscos de Decisões Desfavoráveis Processuais.* A Devedora ou os Avalistas podem vir ser parte relevante em ações judiciais e até execuções em andamento, portanto não há garantia de que a Devedora ou os Avalistas obtenham êxito nos processos judiciais em que são parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora dos Avalistas podem afetar negativamente a capacidade financeira da Devedora ou dos Avalistas e, portanto, afetar e



comprometer as obrigações assumidas pela Devedora dos Avalistas e até mesmo as Garantias e causar o que causará prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(h)** A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## 20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – LEI E FORO

**20.1.** Lei. O presente Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**20.2.** Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado do São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

\*\*\*



## **ANEXO I**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

### **CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**

Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Notas Comerciais Escriturais, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) Emissor das CCI: Securitizadora;
- (ii) Emissor das Notas Comerciais Escriturais: Devedora;
- (iii) Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais: As Notas Comerciais Escriturais terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (iv) Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o prazo das Notas Comerciais Escriturais será de 1.833 (mil oitocentos e trinta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de março de 2031;
- (v) Imóveis a que estejam vinculados: Empreendimentos Imobiliários descritos no Anexo V e Anexo V-A deste Termo de Securitização;
- (vi) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo V-A deste Termo de Securitização;
- (vii) Matrículas dos Empreendimentos Imobiliários: Matrículas indicadas no Anexo V-A deste Termo de Securitização;
- (viii) Situação do Registro: Os Empreendimentos Imobiliários estão devidamente formalizados e registrados na respectiva matrícula;
- (ix) Habite-se: Os Empreendimentos Imobiliários não possuem habite-se, conforme indicado no Anexo V-A deste Termo de Securitização;
- (x) Regime de Incorporação: Os Empreendimentos Imobiliários estão sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicado no Anexo V-A;



- (xi) Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais: O valor total da Emissão será de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Emissão) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), bem como em caso de Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Securitização), no âmbito da emissão dos CRI, respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme definido abaixo);
- (xii) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais: Serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, bem como em caso de Distribuição Parcial, respeitado sempre o Montante Mínimo. Na hipótese de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, bem como em caso de Distribuição Parcial, no âmbito da emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas, observada a quantidade mínima de 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais, correspondente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo");
- (xiii) Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente;
- (xiv) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;



## ANEXO II

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

### **CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS – JUROS E AMORTIZAÇÃO (FLUXO)**

| <b>CRI - Série única</b> |                           |              |                  |                    |            |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------------|--------------------|------------|
| <b>#</b>                 | <b>Datas de Pagamento</b> | <b>Juros</b> | <b>Incorpora</b> | <b>Amortização</b> | <b>Tai</b> |
| 1                        | 28/4/2026                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 2                        | 27/5/2026                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 3                        | 26/6/2026                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 4                        | 28/7/2026                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 5                        | 26/8/2026                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 6                        | 28/9/2026                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 7                        | 28/10/2026                | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 8                        | 26/11/2026                | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 9                        | 29/12/2026                | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 10                       | 27/1/2027                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 11                       | 26/2/2027                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 12                       | 29/3/2027                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |
| 13                       | 28/4/2027                 | Sim          | Não              | Não                | 0,0000%    |



|    |            |     |     |     |          |
|----|------------|-----|-----|-----|----------|
| 14 | 26/5/2027  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 15 | 28/6/2027  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 16 | 28/7/2027  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 17 | 26/8/2027  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 18 | 28/9/2027  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 19 | 27/10/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 20 | 26/11/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 21 | 28/12/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 22 | 26/1/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 23 | 1/3/2028   | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 24 | 28/3/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 25 | 26/4/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 26 | 26/5/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 27 | 28/6/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 28 | 26/7/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 29 | 28/8/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 30 | 27/9/2028  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 31 | 26/10/2028 | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 32 | 28/11/2028 | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 33 | 28/12/2028 | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 34 | 26/1/2029  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 35 | 28/2/2029  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 36 | 28/3/2029  | Sim | Não | Sim | 20,0000% |
| 37 | 26/4/2029  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |
| 38 | 28/5/2029  | Sim | Não | Não | 0,0000%  |



|    |            |     |     |     |           |
|----|------------|-----|-----|-----|-----------|
| 39 | 27/6/2029  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 40 | 26/7/2029  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 41 | 28/8/2029  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 42 | 26/9/2029  | Sim | Não | Sim | 25,0000%  |
| 43 | 26/10/2029 | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 44 | 28/11/2029 | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 45 | 27/12/2029 | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 46 | 28/1/2030  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 47 | 27/2/2030  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 48 | 27/3/2030  | Sim | Não | Sim | 33,3333%  |
| 49 | 26/4/2030  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 50 | 28/5/2030  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 51 | 26/6/2030  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 52 | 26/7/2030  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 53 | 28/8/2030  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 54 | 26/9/2030  | Sim | Não | Sim | 50,0000%  |
| 55 | 28/10/2030 | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 56 | 27/11/2030 | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 57 | 27/12/2030 | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 58 | 28/1/2031  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 59 | 28/2/2031  | Sim | Não | Não | 0,0000%   |
| 60 | 26/3/2031  | Sim | Não | Sim | 100,0000% |



### ANEXO III

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

#### **DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇO**

##### *Despesas Flat*

| PRESTADOR      | DESCRIÇÃO                                 | PERIODICIDADE | Custo % | VALOR BASE       | GROSS UP | VALOR BRUTO   |
|----------------|---|---------------|---------|------------------|----------|---------------|
| CVM 1ª Série** | Taxa de Fiscalização                      | FLAT          | 0,03%   | R\$<br>36.000,00 | 0,00%    | R\$ 36.000,00 |
| B3   CETIP*    | Registro CRI                              | FLAT          | 0,0230% | R\$<br>27.600,00 | 0,00%    | R\$ 27.600,00 |
| B3   CETIP*    | Registro CCI                              | FLAT          | 0,0010% | R\$<br>1.200,00  | 0,00%    | R\$ 1.200,00  |
| B3   CETIP*    | Taxa Liquidação Financeira                | FLAT          | 0,0010% | R\$<br>224,96    | 0,00%    | R\$ 224,96    |
| Anbima         | Taxa de Registro de base de dados de CRIs | FLAT          | 0,004%  | R\$<br>2.830,00  | 0,00%    | R\$ 2.830,00  |
| Anbima         | Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)  | FLAT          | 0,003%  | R\$<br>9.919,00  | 0,00%    | R\$ 9.919,00  |



|               |                               |      |   |                   |        |     |                   |
|---------------|-------------------------------|------|---|-------------------|--------|-----|-------------------|
| Leverage      | Emissão                       | FLAT | - | R\$<br>35.000,00  | 11,15% | R\$ | 39.392,23         |
| Leverage      | Coordenador Líder             | FLAT | - | R\$<br>15.000,00  | 11,15% | R\$ | 16.882,39         |
| Leverage      | Primeira taxa de gestão       | FLAT | - | R\$<br>4.000,00   | 11,15% | R\$ | 4.501,97          |
| Machado Meyer | Assessor Legal                | FLAT | - | R\$<br>198.000,00 | 9,25%  |     | R\$<br>218.181,82 |
| Vórtx         | Escriturador de CRI           | FLAT | - | R\$<br>3.000,00   | 16,33% |     | R\$<br>3.585,51   |
| Vórtx         | Escriturador de NC            | FLAT | - | R\$<br>3.000,00   | 16,33% |     | R\$<br>3.585,51   |
| Vórtx         | Liquidante                    | FLAT | - | R\$<br>3.000,00   | 16,33% |     | R\$<br>3.585,51   |
| Vórtx         | Custodiante                   | FLAT | - | R\$<br>6.000,00   | 16,33% |     | R\$<br>7.171,03   |
| Vórtx         | Implantação Agente Fiduciário | FLAT | - | R\$<br>4.000,00   | 16,33% | R\$ | 4.780,69          |
| Vórtx         | Agente Fiduciário             | FLAT | - | R\$<br>16.000,00  | 16,33% |     | R\$<br>19.122,74  |



|                                   |                    |      |   |                           |        |                           |
|-----------------------------------|--------------------|------|---|---------------------------|--------|---------------------------|
| Vórtx                             | Agente Registrador | FLAT | - | R\$<br>5.000,00           | 16,33% | R\$<br>5.975,86           |
| <b>TOTAL</b>                      |                    |      |   | <b>R\$<br/>369.773,96</b> |        | <b>R\$<br/>404.539,22</b> |
| *Custos estimados                 |                    |      |   |                           |        | <b>0,34%</b>              |
| **Taxa mínima da CVM<br>R\$809,16 |                    |      |   |                           |        |                           |

**Despesas Recorrentes**

| PRESTADOR | DESCRIÇÃO           | PERIODICIDADE | Custo % | VALOR BASE       | GROSS UP | VALOR BRUTO      | VALOR BRUTO ANUAL |
|-----------|---------------------|---------------|---------|------------------|----------|------------------|-------------------|
| Vórtx     | Agente Fiduciário   | ANUAL         | -       | R\$<br>16.000,00 | 9,65%    | R\$<br>17.708,91 | R\$<br>17.708,91  |
| Vórtx     | Custodiante         | ANUAL         | -       | R\$<br>6.000,00  | 9,65%    | R\$<br>6.640,84  | R\$<br>6.640,84   |
| Vórtx     | Escriturador de CRI | ANUAL         | -       | R\$<br>3.000,00  | 9,65%    | R\$<br>3.320,42  | R\$<br>3.320,42   |
| Vórtx     | Escriturador de NC  | ANUAL         | -       | R\$<br>3.000,00  | 9,65%    | R\$<br>3.320,42  | R\$<br>3.320,42   |



|                     |                                |          |   |              |        |              |               |
|---------------------|--------------------------------|----------|---|--------------|--------|--------------|---------------|
| Vórtx               | Liquidante                     | ANUAL    | - | R\$ 3.000,00 | 9,65%  | R\$ 3.320,42 | R\$ 3.320,42  |
| BLB                 | Auditoria                      | ANUAL    | - | R\$ 2.638,25 | 6,15%  | R\$ 2.811,13 | R\$ 2.811,13  |
| Akrual <sup>1</sup> | Software de gestão             | MENSAL   | - | R\$ 250,00   | 0,00%  | R\$ 250,00   | R\$ 3.000,00  |
| Link                | Balanço anual                  | ANUAL    | - | R\$ 300,00   | 0,00%  | R\$ 300,00   | R\$ 300,00    |
| Link                | Contabilidade                  | MENSAL   | - | R\$ 300,00   | 0,00%  | R\$ 300,00   | R\$ 3.600,00  |
| Leverage            | Taxa de Gestão                 | MENSAL   | - | R\$ 4.000,00 | 11,15% | R\$ 4.501,97 | R\$ 54.023,64 |
| Leverage**          | Distribuição                   | EVENTUAL | - | R\$ 900,00   | 11,15% | R\$ 1.012,94 | R\$ 1.012,94  |
| Serasa*             | Reembolso                      | MENSAL   | - | R\$ 50,00    | 0,00%  | R\$ 50,00    | R\$ 600,00    |
| Grafeno             | Tarifa da Conta Vinculada      | MENSAL   | - | R\$ 200,00   | 0,00%  | R\$ 200,00   | R\$ 2.400,00  |
| Itaú                | Tarifa da Conta Centralizadora | MENSAL   | - | R\$ 87,00    | 0,00%  | R\$ 87,00    | R\$ 1.044,00  |



|  |                 |        |         |              |       |              |                       |
|--|-----------------|--------|---------|--------------|-------|--------------|-----------------------|
| B3   CETIP*  | Custódia de CRI | MENSAL | 0,0008% | R\$ 960,00   | 0,00% | R\$ 960,00   | R\$ 11.520,00         |
| B3   CETIP*  | Custódia de CCI | MENSAL | 0,0011% | R\$ 1.320,00 | 0,00% | R\$ 1.320,00 | R\$ 15.840,00         |
| <b>TOTAL</b>   |                 |        |         |              |       |              | <b>R\$ 130.462,72</b> |
| *Custos estimados  |                 |        |         |              |       |              | 0,11%                 |
| **Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação               |                 |        |         |              |       |              |                       |
| <sup>1</sup> Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive) |                 |        |         |              |       |              |                       |



## ANEXO IV-A

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme abaixo definido) sob o NIRE 35.300.603.257, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 70ª (septuagésima) emissão, série única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, figura como agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(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 Da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Even Construtora E Incorporadora S.A*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI, conforme aditado (“Termo de Securitização”);



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

**(iv)** é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

**(v)** para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 949, na categoria “S1”, com registro datado de 16 de fevereiro de 2023, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

São Paulo, [data].

#### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

---

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto  
Cargo: Diretor

---

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida  
Cargo: Diretor



#### ANEXO IV-B

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

#### **DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

**Endereço:** Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros

**Cidade/Estado:** São Paulo/SP

**CNPJ nº:** 22.610.500/0001-88

**Representado neste ato por seu 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

**Número da Emissão:** 70ª (Septuagésima)

**Número da Série:** Única

**Emissora:** LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

**Quantidade:** [•] CRI

**Forma:** Nominativa escritural



Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, a CVM e sempre que possível, a B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [data].

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

---

Nome:

Cargo:



## ANEXO IV-C

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 17 de março de 2026, entre a Instituição Custodiante e a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.603.257, conforme aditado ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARAM**, para os fins do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma via), assinada digitalmente, do Termo de Securitização (conforme definido abaixo); 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI (conforme definido no Termo de Emissão de CCI), emitida por meio do Termo de Emissão de CCI, encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 70ª (septuagésima) emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 17 de março de 2026, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado ("Termo de Securitização"), declara, ainda, que o Termo de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

São Paulo, [data].



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

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:



## ANEXO V

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

### DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### Tabela “a”

#### Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

| Imóvel | RGI | Matrícula | Endereço | Proprietário e CNPJ | Está sob regime de incorporação? | Possui habite-se? | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) | Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro | Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? |
|--------|-----|-----------|----------|---------------------|----------------------------------|-------------------|---|--|--|
|--------|-----|-----------|----------|---------------------|----------------------------------|-------------------|---|--|--|



|                |  |                |  |  |            |            |                      |            |   |
|----------------|--|----------------|--|--|------------|------------|----------------------|------------|---|
| Jardins Cannes | <b>Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1° de Notas de Aparecida de Goiânia</b>                         | <b>219.097</b> | Gleba 05 Remanescente, situada na FAZENDA SANTO ANTÔNIO, Aparecida de Goiânia - GO | <b>FGR INCORPORAÇÕES JARDINS CANNES SPE LTDA.</b><br><br>CNPJ:<br>44.454.356/0001-70 | <b>Sim</b> | <b>Não</b> | <b>48.784.794,68</b> | <b>41%</b> | <b>Não</b>  |
| Jardins Berlim | <b>Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Senador Canedo, Estado de Goiás</b> | <b>54.940</b>  | Gleba A, situada na Fazenda Vargem Bonita, em Senador Canedo-GO                    | <b>FGR INCORPORAÇÕES JARDINS BERLIM SPE LTDA.</b><br><br>CNPJ:<br>26.355.911/0001-25 | <b>Sim</b> | <b>Não</b> | <b>71.215.205,32</b> | <b>59%</b> | <b>Sim (115ª Emissão da Canal Companhia de Securitização)</b> |

**Tabela “b”**



### DEMONSTRATIVO DE VINCULAÇÃO DOS RECURSOS DESPENDIDOS E PROGRAMADOS CONFORME ORÇAMENTOS

| <b>Empreendimento Imobiliário</b> | <b>Orçamento Total</b> | <b>Valores aplicável não para destinação</b> | <b>Valores a serem destinados em função de outros CRIs</b> | <b>Diferença entre: (a) Orçamento Total e (b) Valores a serem destinados em função de outros CRIs + Valores não aplicáveis para destinação</b> | <b>Valores a serem gastos no âmbito da Emissão</b> |
|-----------------------------------|------------------------|--|--|--|--|
|                                   | <b>(A)</b>             | <b>(B)</b>                                   | <b>(C)</b>   | <b>(D) = A - B - C</b>   | <b>(E)</b>   |
|                                   | <b>(R\$)</b>           | <b>(R\$)</b>                                 | <b>(R\$)</b>   | <b>(R\$)</b>   | <b>(R\$)</b>                                       |
| Jardins Cannes                    | 48.784.794,68          | -  | -  | 48.784.794,68  | 48.784.794,68                                      |
| Jardins Berlim                    | 139.057.443,12         | -  | 60.000.000,00  | 79.057.443,12  | 71.215.205,32                                      |
| <b>Total</b>                      | <b>187.842.237,80</b>  | <b>-</b>                                     | <b>60.000.000,00</b>                                       | <b>127.842.237,80</b>  | <b>120.000.000,00</b>                              |

**ANEXO V-A**

**MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

Aos cuidados de

[•]

[•]At.: [•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

Com cópia para:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

At.: [•]

**FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado do Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP: 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 523.0000.790.9, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido no Termo de Emissão) (“Devedora”), vem, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.6.3 do “*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*”, celebrado em 17 de março de 2026 (“Termo de Emissão”), conforme aditado, atestar que, no período compreendido entre [•] e [•], a Devedora destinou R\$ [•] ([•] reais) dos recursos captados por meio das Notas Comerciais Escriturais para os fins imobiliários descritos abaixo:



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

Acompanha a presente declaração os comprovantes dos gastos, na forma do Anexo A à presente declaração.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Atenciosamente,  
**FGR INCORPORAÇÕES S.A.**  
(*inserir assinaturas*)



## ANEXO VI

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

### **Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos referentes às Despesas Futuras**

#### **Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários**

Despesas a serem incorridas pela Devedora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

| <b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em reais)</b> |                |  |                           |                           |
|---|----------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Empreendimento Imobiliário</b>   | <b>(%) (*)</b> | <b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (*)</b> | <b>1º semestre fiscal</b> | <b>2º semestre fiscal</b> |
|   |                |  | <b>2026</b>               | <b>2026</b>               |
|   |                |  | <b>R\$</b>                | <b>R\$</b>                |
| Jardins Cannes  | 41%            | 48.784.794,68  | 36.573.082,79             | 12.211.711,89             |
| Jardins Berlim  | 59%            | 71.215.205,32  | 15.375.011,65             | 55.840.193,67             |



|              |             |                       |               |               |
|--------------|-------------|-----------------------|---------------|---------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>100%</b> | <b>120.000.000,00</b> | 51.948.094,44 | 68.051.905,56 |
|--------------|-------------|-----------------------|---------------|---------------|

*(\*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, considerando o exercício da Opção de Lote Adicional, qual seja, R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e no Termo de Securitização.*



## ANEXO VII

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

### **Cronograma histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral**

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

| Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral<br>(Em milhares de reais) |                             |
|---|-----------------------------|
| 2023  | R\$333.397.227,45           |
| 2024  | R\$607.029.913,39           |
| 2025  | R\$566.175.907,34           |
| <b>Total</b>  | <b>R\$ 1.506.603.048,18</b> |