



PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PROGETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob o nº 949, na categoria S1, com sede na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar sala 132, Bela Vista, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(A) em 12 de fevereiro de 2026, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), por meio do qual formalizaram a securitização dos Créditos Imobiliários devidos pela **Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.595.354/0001-52, com sede na Rua Dona Eliza, nº 669, Annes, cidade de Passo Fundo, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.020-120 ("Devedora"), em razão da emissão nota comercial escritural, em favor da Securitizadora ("Nota Comercial"), nos termos do "*Termo de Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Colocação Privada, da Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), no valor de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), cujos Créditos Imobiliários estão representados pela Cédula de Crédito Imobiliário emitida nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(B) os CRI foram objeto de colocação privada e registrados na B3;

(C) as Partes resolvem aditar o Termo de Securitização para (i) dispensar a exigência de apresentação do Laudo do Imóvel Empreendimento como uma das Condições Precedentes para Primeira Integralização, e (ii) ajustar a fórmula do Índice de Cobertura Mínimo;

(D) fica dispensada a aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia, visto que os CRI ainda não foram integralizados, e não houve qualquer Liberação à Devedora ;

(E) a Emissora e o Agente Fiduciário dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, a Emissora e o Agente Fiduciário, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Primeiro Aditamento”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letra maiúscula (estejam no singular ou no plural), que não sejam de definidos de outra forma este instrumento, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem excluir o item “(ix)” (*recebimento pela Securitizadora do Laudo de Avaliação do Imóvel Empreendimento*) da definição de “Condições Precedentes para Primeira Integralização” constante do Termo de Securitização, de modo que a referida definição, passa a vigorar, a partir desta data, conforme a redação deste Primeiro Aditamento.

2.2. As Partes resolvem ajustar a fórmula do “Índice de Cobertura Mínimo” constante do Termo de Securitização, de modo que a referida definição passa a vigorar, a partir desta data, conforme a redação deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONSOLIDAÇÃO E RATIFICAÇÃO

3.1. Diante do disposto na Cláusula Segunda acima, as Partes resolvem consolidar o Termo de Securitização, que passa a vigorar, a partir desta data, com a redação consolidada no **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

3.2. Ficam ratificadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário todas as demais cláusulas do Termo de Securitização não alteradas expressamente por meio deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

4.1. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

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

4.3. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, na MP nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. O presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, com certificado digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação ICP-Brasil, dispensada a assinatura das testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo (SP), 27 de fevereiro de 2026.

[As assinaturas seguem na próxima página.]

Assinado por
Henrique Luís Alexandre Neto
Assinado por: HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 054164703
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 27/02/2018 | 10:19:23 PM
C: ICP-Brasil, CN: AC SBR
S: SBR
D: 27/02/2018 10:19:23 PM

Assinado por
Lucas Ribeiro de Almeida
Assinado por: LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
CPF: 033813703
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 27/02/2018 | 10:20:00 PM
C: ICP-Brasil, CN: AC SBR
S: SBR
D: 27/02/2018 10:20:00 PM

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

Assinado por
Andrey Atie
Assinado por: ANDREY ATIE
CPF: 470281433
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 27/02/2018 | 11:07:04 PM
C: ICP-Brasil, CN: Procurador da Pessoa Física do Brasil - RFB
S: SBR
D: 27/02/2018 11:07:04 PM

Assinado por
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLEY MATOS UCHOA
CPF: 033813703
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 27/02/2018 | 11:07:23 PM
C: ICP-Brasil, CN: Procurador da Pessoa Física do Brasil - RFB
S: SBR
D: 27/02/2018 11:07:23 PM

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Andrey Atie

Cargo: Procurador

Nome: Wesley Matos Uchoa

Cargo: Procurador



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 55ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA,
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
(Securitizadora – Categoria S1)
CNPJ nº 48.415.978/0001-40



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

PROGETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ nº 18.595.354/0001-52

São Paulo (SP), 12 de fevereiro de 2026.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PROGETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob o nº 949, na categoria S1, com sede na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar sala 132, Bela Vista, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60 e a Resolução CVM nº 160 (abaixo definidas), conforme os termos e condições a seguir descritos.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão.

"Agente Fiduciário", "Agente de Liquidação", "Instituição Custodiante", "Escriturador das Notas Comerciais" e "Escriturador dos CRI"	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
"Agente de Medição"	A Monitori Imobiliário Ltda. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, conjunto 41, 4º andar, Vila Olímpia, cidade de São Paulo,

	estado de São Paulo, CEP 04.548-005, a ser contratada, às expensas da Devedora para medição da evolução das obras do Empreendimento Destinatório e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Termo de Emissão.
“Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento” ou “Alienação Fiduciária do Imóvel”	A alienação fiduciária sobre o Imóvel Empreendimento, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento. Uma vez geradas as Unidades oriundas do Imóvel Empreendimento, no qual o Empreendimento Destinatório é desenvolvido, com a individualização das respectivas matrículas, as Unidades também passarão a integrar automaticamente a Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas, pelo Sócio, na qualidade de proprietário e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento da Oferta”	O anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início da Oferta”	O anúncio de início de distribuição da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo terceiro, da Resolução CVM 160.
“Aprovações Societárias”	São os atos e/ou deliberações societárias da Devedora e do Garantidor pessoa jurídica (<i>Atas de Reunião de Sócios</i>), exigidos por seus respectivos documentos societários e/ou pela lei, aprovando, conforme aplicável, (i) os termos e condições do Termo de Emissão e da Emissão dos CRI, (ii) a celebração dos Documentos da Operação e a assunção das obrigações neles estipuladas, (iii) a constituição das Garantias, e (iv) a celebração de todos os documentos necessários à realização da Emissão dos CRI e da Oferta.
“Assembleia Especial de Investidores” ou “Assembleia”	Uma assembleia especial Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60.
“Auditor Independente”	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP , com sede na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a

	destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão.
“Avalistas”	Significa, individual e solidariamente: (i) Progetti Construtora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.343.749/0001-58, com sede na Rua Dona Eliza, nº 669, Sala 06, Annes, cidade de Passo Fundo, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.020-120; (ii) Mariana Pitágoras Lazaretto, brasileira, empresária, casada no regime da comunhão parcial de bens com Henrique Duarte Pessolano, abaixo qualificado, portadora do documento de identidade (RG) nº 1080846528 SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 003.598.830-44, residente e domiciliada na Rua Rio Branco, nº 100, apto. 401, Vila Rodrigues, cidade de Passo Fundo, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.070-080; e (iii) Henrique Duarte Pessolano, brasileiro, engenheiro civil, casado no regime da comunhão parcial de bens com Mariana Pitágoras Lazaretto, acima qualificada, portador do documento de identidade (RG) nº 9046521853 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 654.566.610-04, residente e domiciliado na Rua Rio Branco, nº 100, apto. 401, Vila Rodrigues, cidade de Passo Fundo, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.070-080.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	O boletim de subscrição dos CRI.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva”	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, sob condição suspensiva, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Comprador”	É cada signatário dos Contratos de Compra e Venda para a aquisição de cada Unidade.
“Condições Precedentes”	São as Condições Precedentes para Primeira Integralização, as Condições Precedentes para a Segunda Integralização e as Condições Precedentes para Demais Integralizações, quando mencionadas em conjunto.
“Condições Precedentes para Primeira Integralização”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira integralização dos CRI, e, portanto, que a primeira parcela do Valor do Principal seja desembolsada na Conta Centralizadora, sendo certo que as Liberações serão realizadas na forma estabelecida na Cláusula 2.10. As condições são as seguintes: (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação; (ii) recebimento, pela Securitizadora, das correspondentes vias físicas ou eletrônicas (conforme o caso) dos Documentos da Operação devidamente assinadas pelos respectivos signatários; (iii) evidência da perfeita formalização de todas as Aprovações Societárias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora; (iv) evidência do devido protocolo de arquivamento das Aprovações Societárias perante a Junta Comercial competente; (v) recebimento de cópia do protocolo de apresentação para registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS), emitido pelo respectivo cartório; (vi) recebimento de cópia do protocolo de apresentação para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Passo Fundo (RS), emitido pelo respectivo cartório; (vii) recebimento de cópia do protocolo de apresentação para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Passo Fundo (RS), emitido pelo respectivo cartório;

	(viii) recebimento, pela Securitizadora, de uma via eletrônica da matrícula do Imóvel Empreendimento evidenciando o protocolo de registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário; (ix) emissão da totalidade dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3 nos termos da regulamentação aplicável, inexistindo quaisquer imposições e/ou exigências por parte da B3 de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a realização da Emissão e/ou da Oferta; (x) registro do Termo de Securitização na B3; (xi) registro automático da Oferta junto à CVM; (xii) subscrição da totalidade dos CRI; (xiii) a não ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão, mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Avalistas; (xiv) a não promulgação, até a data da respectiva integralização das Notas Comerciais, de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Operação; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da Operação; (xv) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou dos Garantidores, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação, a critério da Securitizadora; (xvi) fornecimento pela Devedora e pelos Garantidores de todo e qualquer documento e informação corretos, verdadeiros, completos, precisos, consistentes, atuais e suficientes relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias, conforme apurado na due diligence jurídica realizada pelo assessor jurídico da Oferta; (xvii) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal da Operação, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta; (xviii) o recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora, da opinião legal (legal opinion) preparada pelo assessor legal da Operação e endereçada à Securitizadora, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em
--	--

	relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta com base na auditoria jurídica realizada; (xix) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Avalistas; (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, dos Garantidores (conforme aplicável) e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora, dos Garantidores (conforme aplicável) e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, dos Garantidores (conforme aplicável) e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora, pelos Garantidores (conforme aplicável) e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora, pelos Garantidores (conforme aplicável) e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Avalistas; (xxi) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora e pelos Garantidores de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Avalistas; (xxii) inexistência de decisão judicial contra a Devedora, os Garantidores, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou dos Garantidores, ou em sua
--	---

	posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, cuja comprovação dos itens (a), (b) e (c) será demonstrada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Avalistas; (xxiii) não indicação da Devedora ou dos Garantidores no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Devedora e pelos Garantidores, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Avalistas; (xxiv) entrega, pela Devedora, de declaração de veracidade na data de integralização dos CRI, atestando, em especial, o disposto nos itens (xiii), (xix), (xx), (xxi), (xxii) e (xxiii) acima. Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um documento, a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto.
“Condições Precedentes para Segunda Integralização”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a segunda integralização dos CRI seja realizada, e, portanto, que a segunda parcela do Valor do Principal seja desembolsada na Conta Centralizadora, sendo certo que as Liberações serão realizadas na forma estabelecida na Cláusula 2.10. As condições são as seguintes: (i) o cumprimento e manutenção das Condições Precedentes para Primeira Integralização; (ii) recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, evidenciando que os recursos liberados na primeira integralização das Notas Comerciais foram devidamente destinados e exauridos, nos termos da Cláusula 8.7.1; (iii) recebimento, pela Securitizadora, de uma via eletrônica da matrícula do Imóvel Empreendimento evidenciando o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário e a constituição do respectivo patrimônio de afetação sob o Imóvel Empreendimento; (iv) recebimento, pela Securitizadora, de uma via eletrônica da matrícula do Imóvel Empreendimento com o devido comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS); (v) recebimento, pela Securitizadora, de uma via eletrônica do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente

	registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Passo Fundo (RS); (vi) recebimento, pela Securitizadora, de uma via eletrônica do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Passo Fundo (RS); (vii) recebimento, pela Securitizadora, (i) do comprovante de pagamento do débito da Progetti Construtora Ltda., referente à taxa de controle e fiscalização ambiental – TCFA, no valor de R\$ 16.571,52 (dezesesseis mil, quinhentos e setenta e um reais e cinquenta e dois centavos), objeto da Guia de Recolhimento com vencimento em 25/02/2026, conforme Notificação de Lançamento de Crédito Tributário, emitida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA em 26/01/2026; e (ii) da respectiva Certidão Negativa de Débitos Ambientais, emitida pelo IBAMA, em nome da Progetti Construtora Ltda.; (viii) constatação, pela Securitizadora, de que os respectivos Índices de Garantia estão respeitados, considerando todos os recursos liberados até então, bem como os recursos a disponibilizar por meio da respectiva Liberação; (ix) a constatação pelo Agente de Medição, por meio da emissão de Relatório de Medição, de que os recursos disponibilizados à Devedora nas Liberações anteriores (se aplicável) foram utilizados de acordo com o disposto neste instrumento e no Termo de Emissão; (x) a constatação pelo Agente de Medição, por meio da emissão de Relatório de Medição que os recursos disponíveis no Fundo de Obras são insuficientes para cobrir os custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Destinatário conforme apontados no referido relatório (xi) constatação, pela Securitizadora, de que a Devedora e os Avalistas estão adimplentes em relação às suas respectivas obrigações tributárias, federais, estaduais e/ou municipais, incluindo, sem limitação, no que se refere a parcelamentos tributários firmados com as respectivas autoridades fazendárias, conforme certidão negativa e/ou positiva com efeitos de negativa atualizadas da Devedora e dos Avalistas; e (xii) constatação, pela Securitizadora, de que a Devedora está adimplente em relação aos débitos negociados no âmbito do <i>Instrumento de Novação e de Confissão de Dívida</i>, datado de 02 de fevereiro de 2026, firmado pela Devedora, na qualidade de devedora, e Calherrão & Filho Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 87.653.887/0001-03, na qualidade de credor.
--	--

“Condições Precedentes para Demais Integralizações”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as demais integralizações dos CRI sejam realizadas, e, portanto, que as demais parcelas do Valor do Principal sejam desembolsadas na Conta Centralizadora, sendo certo que as Liberações serão realizadas na forma estabelecida na Cláusula 2.10. As condições são as seguintes: (i) o cumprimento e manutenção das Condições Precedentes para as integralizações anteriores; (ii) recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, evidenciado que os recursos liberados na integralização imediatamente anterior das Notas Comerciais foram devidamente destinados e exauridos, nos termos da Cláusula 8.7.1; (iii) constatação, pela Securitizadora, de que os respectivos Índices de Garantia estão respeitados, considerando todos os recursos liberados até então, bem como os recursos a disponibilizar por meio da respectiva Liberação; (iv) a constatação pelo Agente de Medição, por meio da emissão de Relatório de Medição, de que os recursos disponibilizados à Devedora nas Liberações anteriores foram utilizados de acordo com o disposto neste instrumento e no Termo de Emissão; (v) a constatação pelo Agente de Medição, por meio da emissão de Relatório de Medição que os recursos disponíveis no Fundo de Obras são insuficientes para cobrir os custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Destinatário conforme apontados no referido relatório.
“Condições Precedentes para 2ª Liberação”	São as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorra a segunda liberação dos recursos do Fundo de Obras para a Devedora, sem prejuízo das demais condições previstas na Cláusula 8.7 e seguintes deste Termo de Securitização: (i) recebimento, pela Securitizadora, de uma via eletrônica da certidão de matrícula do Imóvel Empreendimento evidenciando o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário e a constituição do respectivo patrimônio de afetação sob o Imóvel Empreendimento; (ii) evidência da atualização dos Contratos de Venda e Compra existentes na Data de Emissão, nos termos e condições da Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização, em termos satisfatórios à Securitizadora; (iii) perfeita formalização de aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, para inclusão da lista de Direitos Creditórios; e (iv) recebimento de cópia do protocolo de apresentação para registro

	do aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, nos termos do item anterior, junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Passo Fundo (RS).
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98359-8, mantida na agência nº 0393 do Banco Itaú (Banco nº 310).
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 853543-4, mantida na agência nº 0050 do Banco BTG (Banco nº 208).
“Conta Liquidante B3”	A conta corrente nº 21378-7, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Emissora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
“Contador – Prestador de Serviço”	Significa a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Sócio, na qualidade de proprietário e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para constituição da Alienação Fiduciárias de Quotas.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Sob Condição Suspensiva, em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva.
“Contrato(s) de Venda e Compra”	É cada contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência, e/ou instrumento competente utilizado para a comercialização de cada Unidade.
“Contrato(s) de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

	(iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva.
“Contrato de Monitoramento de Obra”	O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Obra</i> , a ser firmado entre a Devedora, na qualidade de contratante, e o Agente de Medição, na qualidade de contratado, para monitoramento das obras do Empreendimento Destinatário, nos termos deste instrumento e do Termo de Emissão.
“Contrato de Servicing”	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Recursos e Espelhamento de Créditos – Servicer</i> , celebrado entre o Servicer, a Devedora e a Securitizadora.
“Créditos Imobiliários”	São todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Remuneração, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste Termo de Emissão, bem como quaisquer outros valores devidos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, ou titulados pelo Titular, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, Prêmio de Resgate Antecipado, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias, prêmios e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 55ª emissão, em série única, da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular de CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
“Cronograma de Destinação”	O cronograma tentativo e semestral estipulado no Anexo X, que estabelece a previsão de destinação, pela Devedora, dos recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração nas quais ocorrerão os

	pagamentos das obrigações devidas aos Titulares de CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Verificação”	É o (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último.
“Data de Emissão”	12 de fevereiro de 2026.
“Data de Integralização”	É cada data em que ocorrer uma integralização de parte do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão. Cada Data de Integralização corresponderá a uma respectiva data de integralização dos CRI.
“Data de Pagamento da Remuneração”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no cronograma de pagamentos constante no Anexo I do Termo de Emissão.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento da Remuneração estipulada no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de resgate antecipado total das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão.
“Decreto 10.278”	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 10.414”	O Decreto nº 10.414, de 2 de julho de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 2.407”	O Decreto-Lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988.
“Decreto 11.129”	O Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas extraordinárias que podem ou não ser devidas no decorrer da Operação, para sua manutenção.
“Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado”	São as despesas extraordinárias que podem ou não ser devidas no decorrer da Operação, para manutenção do patrimônio separado dos CRI, incluindo, sem limitação, provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais eventualmente propostas contra a Securitizadora em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, contratado às

	expensas do patrimônio separado dos CRI.
“Despesas Iniciais”	São as despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas iniciais no Anexo XII deste instrumento e no Anexo IV do Termo de Emissão.
“Despesas Imobiliárias”	São, para os fins da regulamentação e orientações da CVM, aquelas despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção do Empreendimento Destinatário.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas recorrentes no Anexo XII deste instrumento e no Anexo VI do Termo de Emissão.
“Despesas da Operação”	As Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, quando mencionadas em conjunto.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos captados pela Devedora com a Operação, a ser implementada de acordo com os termos da cláusula segunda do Termo de Emissão, e conforme descrição a ser fornecida pela Devedora em relatório semestral de verificação da destinação de recursos dos CRI, no modelo do Anexo X.
“Devedora”	A Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.595.354/0001-52, com sede na Rua Dona Eliza, nº 669, Annes, cidade de Passo Fundo, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.020-120.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	Os direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas, presentes ou futuras, de qualquer das Unidades, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Compradores por força dos referidos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Devedora ao Sócio.

“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Termo de Emissão; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato(s) de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Contratos de Venda e Compra; (vi) Anúncio de Início da Oferta; (vii) Anúncio de Encerramento da Oferta; (viii) Sumário de Securitização; (ix) Contrato de <i>Servicing</i>; (x) Contrato de Monitoramento de Obra; (xi) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI; e (xii) eventuais aditamentos e demais documentos relativos à Operação e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado de forma isolada.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
“Emissão das Notas Comerciais”	A emissão das Notas Comerciais, de acordo com o Termo de Emissão.
“Empreendimento Destinatário”	É o imóvel objeto de matrícula mãe ainda não desmembrada nº 142.283, Livro nº 2 – Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS), sobre o qual será desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado “Residencial Lina”, e que será objeto da Destinação de Recursos.
“Encargos Moratórios”	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, a Devedora e os Garantidores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficarão sujeitos ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, sem limitação, honorários advocatícios contratuais.

	A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de Devedora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Termo de Emissão, observado o disposto na Cláusula Sétima.
“FCPA”	O <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> .
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação até a quitação das Obrigações Garantidas. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
“Fundo de Juros”	O fundo de juros, que conterà recursos necessários para fazer frente aos Juros Remuneratórios. Este fundo será formado por meio da retenção do valor correspondente ao Valor do Fundo de Juros sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações do Patrimônio Separado junto aos Titulares de CRI em caso de inadimplência da Devedora, observada a prioridade do Fundo de Juros no pagamento dos Juros Remuneratórios, até a quitação das Obrigações Garantidas. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras, que conterà recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário. Este fundo será formado pelo montante correspondente ao saldo de cada integralização dos CRI, conforme a Cláusula 1.4 do Termo de Emissão.
“Fundos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; (iii) Fundo de Reserva; e

	(iv) Fundo de Obras.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva; (v) Fundos; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Avalistas, na qualidade de avalistas das Notas Comerciais; (ii) Devedora, na qualidade de fiduciante do Imóvel Empreendimento e dos Direitos Creditórios; (iii) Sócio, na qualidade de fiduciante das Quotas; e (iv) qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“Imóvel Empreendimento”	É o imóvel que será alienado fiduciariamente à Securitizadora, conforme identificado no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento, e que abrange o imóvel objeto da matrícula mãe ainda não desmembrada nº 142.283, Livro nº 2 – Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS), sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento Destinatário, incluindo todas as suas Unidades.
“Imóveis Permutados”	Os imóveis entregues (ou a serem entregues) pelos Compradores à Devedora, através de dação em pagamento, como forma de pagamento parcial do preço de venda das Unidades, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra.
“Índice de Cobertura Mínimo”	A todo tempo, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais até a integral quitação das Obrigações Garantidas, o índice mínimo de cobertura deverá representar, cumulativamente: (i) no mínimo, 110% (cento e dez por cento), o qual será calculado de acordo com a seguinte fórmula: $\text{Índice de Cobertura Mínimo} = \frac{(\text{Saldo Conta Centralizadora} + \text{Estoque} + \text{VPL do Saldo a Receber})}{(\text{Saldo Devedor dos CRI})}$

	(ii) no mínimo, 110% (cento e dez por cento), o qual será calculado de acordo com a seguinte fórmula: $\text{Índice de Cobertura Mínimo} = \frac{(\text{VPL do Saldo a Receber} + \text{Estoque})}{(\text{Custos a Incorrer})}$ Onde: “<u>Saldo Conta Centralizadora</u>” corresponde ao valor do saldo disponível na Conta Centralizadora na respectiva Data de Verificação; “<u>Saldo a Receber</u>” corresponde ao saldo dos valores a receber, conforme indicado no último relatório do Servicer disponível na respectiva Data de Verificação, descontado a uma taxa equivalente a 1,00% a.m.; “<u>Estoque</u>” corresponde ao valor total das Unidades que ainda não foram comercializadas (ou seja, para as quais não foi celebrado qualquer Contrato de Venda e Compra) e permanecem de propriedade da Devedora, calculado a partir da multiplicação da quantidade de m² de área privativa em estoque, pelo valor equivalente a 100% (cem por cento) (i) do preço médio por m² das Unidades comercializadas nos últimos 6 (seis) meses, ou (ii) caso não tenha ocorrido comercialização de Unidades neste período, do preço médio por m² de imóveis de mesmo padrão e área, localizados na mesma região das Unidades, aceitáveis à Securitizadora; e “<u>Custo a Incorrer</u>” corresponde ao valor total necessário para completar o Empreendimento Destinatário, conforme indicado no último Relatório de Medição disponível na respectiva Data de Verificação.
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
“Investimentos Permitidos”	São os seguintes investimentos: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A.; (iii) fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; (v) cotas de fundos de investimentos classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, inclusive o Rio Bravo Liquidez Fundo de Investimento Financeiro Classe de Investimento Renda Fixa de Responsabilidade Limitada, cadastrado sob o CNPJ nº 62.354.876/0001-93; e/ou (vi) operações compromissadas com liquidez diária.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.

“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no item (xi) da Cláusula 3.1, e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
“Lei 4.591”	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 13.476”	A Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 12.846”	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 10.165”	A Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
“Lei 9.613”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 6.938”	A Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 4.595”	A Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 14.195”	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
“Legislação Socioambiental”	A legislação trabalhista e previdenciária em vigor, legislação e regulamentação de proteção do meio ambiente, saúde e segurança ocupacional, aplicáveis à condução de seus negócios e à execução das atividades da Devedora e/ou dos Garantidores, incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionadas em conjunto: a Lei 12.846, o Código Penal, o Decreto 11.129, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>OECD Anti-</i>

	<i>Bribery Convention</i> e o <i>UK Bribery Act</i> de 2010, Lei 9.613, e quaisquer outras normas anticorrupção e/ou antilavagem de dinheiro.
“Legislação de Proteção Social”	As normas que tratam do não incentivo à prostituição ou à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo.
“Liberação(ões)”	É cada liberação de recursos do Fundo de Obras para a Devedora, a ser realizada conforme o disposto no Termo de Emissão e neste instrumento.
“Medida Provisória 2.158-35”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020.
“Mês de Apuração”	O mês da Data de Verificação.
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação.
“Notas Comerciais”	As notas comerciais escriturais objeto do Termo de Emissão, emitidas pela Devedora, conforme disposto nos artigos 45 e seguintes da Lei 14.195.
“Notificação de Cessão”	A notificação a ser enviada pela Devedora aos Compradores informando sobre a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva decorrentes das vendas das Unidades, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força da Emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão e suas posteriores alterações, e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou

	outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora; (v) qualquer custo ou Despesa, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	A oferta pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, realizada por meio da securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora oriundos de: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Direitos Creditórios; (iii) Distribuições; (iv) de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias; e (v) dos recursos disponíveis no Fundo de Juros, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, observado o disposto na Cláusula Quinta: <u>Até a expedição do habite-se do Empreendimento Destinatário:</u>

	(i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de vencimento, podendo ser utilizado para este fim, também, os recursos disponíveis no Fundo de Reserva ou Fundo de Despesas, conforme aplicável; (ii) liberação para a Devedora do valor do RET (Regime Especial de Tributação); (iii) liberação para a Devedora do valor de Comissão de Corretagem, exclusivamente para novas vendas, de até 5% (cinco por cento), do valor das vendas realizadas no mês imediatamente anterior; (iv) pagamento dos juros remuneratórios, podendo ser utilizado para este fim, também, os recursos disponíveis no Fundo de Juros ou Fundo de Reserva, conforme aplicável; (v) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão; (vi) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão; (vii) recomposição do Fundo de Obras, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão. Caso ainda sobejem recursos após a aplicação conforme a ordem de pagamentos acima, os recursos excedentes serão integralmente destinados para o Fundo de Obras, exclusivamente <u>até</u> a expedição do habite-se do Empreendimento Destinatário. <u>Após a expedição do habite-se do Empreendimento Destinatário:</u> (i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de vencimento, podendo ser utilizado para este fim, também, os recursos disponíveis no Fundo de Reserva ou Fundo de Despesas, conforme aplicável; (ii) liberação para a Devedora do valor do RET (Regime Especial de Tributação); (iii) liberação para a Devedora do valor de Comissão de Corretagem, exclusivamente para novas vendas, de até 5% (cinco por cento), do valor das vendas realizadas no mês imediatamente anterior; (iv) pagamento dos juros remuneratórios, podendo ser utilizado para este fim, também, os recursos disponíveis no Fundo de Juros ou Fundo de Reserva, conforme aplicável; (v) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão; (vi) pagamento da amortização programada dos CRI; e (vii) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Caso ainda sobejem recursos após a aplicação conforme a ordem de pagamentos acima, os recursos excedentes serão integralmente aplicados para Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais,
--	---

	exclusivamente <u>após</u> a expedição do habite-se do Empreendimento Destinatário.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, a Conta Liquidante B3, as Garantias e os rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário relativos aos Fundos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante.
“Período de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização das Notas Comerciais (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“Quotas”	A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade do Sócio, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
“Regime Fiduciário”	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
“Relatório de Medição”	O relatório a ser apresentado pelo Agente de Medição à Securitizadora, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Verificação. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento Destinatário, do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico e, conseqüentemente, para constatação da implementação de determinadas Condições Precedentes e Liberações à Devedora.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório a ser apresentado pelo Servicer à Securitizadora, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Verificação, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e dos Direitos Creditórios, e demais informações previstas neste instrumento, nos termos da Cláusula 9.5.
“Remuneração”	A remuneração dos CRI, a qual será composta pelos Juros Remuneratórios, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor

	Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, dos Garantidores, conforme aplicável, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 80”	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 81”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
“Rito de Registro Automático de Distribuição”	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26, inciso VIII, alínea “a”, e art. 27 da Resolução CVM nº 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Leverage Companhia Securitizadora , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Servicer”	A Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46, ou outra empresa especializada, aprovada pela Securitizadora, a ser contratada pela Devedora, para realizar diligência financeira dos Direitos Creditórios e dos Créditos Imobiliários, bem como o espelhamento dos Contratos de Venda e Compra e das cobranças referentes aos Direitos Creditórios, nos termos do Termo de Emissão.
“Sócio”	É a Progetti Construtora Ltda. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.343.749/0001-58, com sede na Rua Dona Eliza, nº 669, Sala 06, Annes, cidade de Passo Fundo, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.020-120.
“Sumário de	O Sumário da Oferta de Securitização para Investidores Profissionais, a ser elaborado e divulgado nos termos do Código de Ofertas Públicas da

Securitização	ANBIMA e da Resolução CVM 160.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extra-grupo, calculada na forma da Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Termo de Emissão”	<i>O Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de Devedora, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, e os Avalistas, na qualidade de avalistas.
“Titulares de CRI”	São os investidores profissionais, conforme o art. 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, i.e., titulares dos CRI.
“Unidades”	Todas as futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento Destinatário, originadas do Imóvel Empreendimento, incluindo as unidades que: (i) já foram comercializadas, e cujo preço de aquisição ainda não foi integralmente quitado; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização (estoque); (iii) venham a integrar o estoque após eventual distrato do respectivo Contrato de Venda e Compra; e/ou (iv) as futuras unidades autônomas desmembradas do Imóvel Empreendimento e que ainda não apresentam matrículas individualizadas.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
“Valor do Fundo de Juros”	O valor equivalente a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”	O valor nominal unitário das Notas Comerciais, equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
“Valor Total da Emissão das Notas Comerciais”	O valor total da Emissão das Notas Comerciais, correspondente a R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais).
“Valor Total da Emissão dos CRI”	O valor total da emissão dos CRI, lastreado na CCI, correspondente a R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), conforme previsto

	neste Termo de Securitização.
--	-------------------------------

SEÇÃO III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

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

1.2. Aprovações Societárias da Devedora e do Garantidor Pessoa Jurídica. A Operação e a celebração dos Documentos da Operação foram autorizadas pela Devedora e o Garantidor pessoa jurídica, nos termos de suas respectivas Aprovações Societárias, conforme Atas de Reunião de Sócios da Devedora e do Garantidor pessoa jurídica, realizadas em 9 de fevereiro de 2026.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco “Decisões judiciais

sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários” constante deste Termo de Securitização;

- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4.1. A Emissora, em conjunto com o Servicer, será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.5. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Termo de Emissão e assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, e todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, sem limitação, o pagamento instantâneo brasileiro (PIX).

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

2.6.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60 é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada.

2.6.2. Os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de:

- (i) receber os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários;
- (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento 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 da existência dos Créditos Imobiliários.

2.6.3. 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.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários conforme previstas no Termo de Emissão. Considerando as atribuições da Emissora, em conjunto com o Servicer, bem como as atribuições da Devedora constantes no Termo de Emissão e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, conforme o caso, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, conforme o caso, em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de

inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

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

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º, do Suplemento A à Resolução CVM 60:

- (i) Emissor da CCI. Emissora;
- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários. Devedora;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados. O Imóvel Empreendimento;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados. O Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS);
- (v) Matrícula do Imóvel Empreendimento. A matrícula do imóvel do Empreendimento Destinatário (nº 142.283);
- (vi) Habite-se. O Imóvel Empreendimento não tem habite-se, considerando que, nesta data, as obras do Empreendimento Destinatário ainda não foram concluídas;
- (vii) Regime de Incorporação. O Empreendimento Destinatário será desenvolvido sob o regime de incorporação imobiliária, observado o respectivo registro na matrícula do Imóvel Empreendimento;
- (viii) Valor dos Créditos Imobiliários. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), observado o disposto no Termo de Emissão;
- (ix) Vencimento. 20 de fevereiro de 2030;
- (x) Código ISIN: BRLSECCRI466;
- (xi) Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários não serão objeto de correção monetária, nos termos do Termo de Emissão; e
- (xii) Remuneração dos Créditos Imobiliários. Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes à Taxa DI acrescida de uma sobretaxa ou *spread* de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos do Termo de Emissão.

2.10. Liberação dos Recursos. A(s) integralização(ões) dos CRI estão sujeitas ao cumprimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme definidas abaixo e no Termo de Emissão. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes, a totalidade dos recursos captados com a respectiva integralização serão utilizados para a integralização das Notas Comerciais, de acordo com a respectiva tranche, sendo certo

que tais recursos ficarão retidos na Conta Centralizadora e serão liberados pela Emissora à Devedora mediante a liberação do Fundo de Obras, de acordo com o avanço das obras, determinado pelo Agente de Medição, nos termos do Termo de Emissão, observadas as Retenções.

2.10.1. Primeira Integralização das Notas Comerciais: Após a data em que todas as Condições Precedentes para Primeira Integralização tiverem sido cumpridas, em formato e teor satisfatórios à Securitizadora, esta realizará a integralização da primeira parcela do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, limitada ao montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ficando estabelecido que, deste total, (i) o montante previsto na tabela de Despesas Iniciais constante do Anexo XII será destinado para pagamento das Despesas Iniciais; (ii) R\$ 300.000,00 (trezentos mil) será destinado para constituição do Fundo de Despesa; (iii) R\$ 800.000,00 (oitocentos mil) será destinado para constituição do Fundo de Juros; (iv) R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil) será destinado para constituição do Fundo de Reserva; e (v) os recursos que sobejarem após as destinações previstas nos itens (i) a (iv) serão destinados ao Fundo de Obras e liberados para a Devedora nos termos do Termo de Emissão e da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

2.10.2. Segunda Integralização das Notas Comerciais: Após a data em que todas as Condições Precedentes para Segunda Integralização tiverem sido cumpridas em formato e teor satisfatórios à Securitizadora, esta realizará a integralização da segunda parcela do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, limitados ao montante da segunda integralização de 5.000 (cinco mil) quantidades de CRI, ficando estabelecido que todo este valor será destinado para o Fundo de Obras.

2.10.3. Terceira Integralização das Notas Comerciais: Após a data em que todas as Condições Precedentes para Demais Integralizações tiverem sido cumpridas em formato e teor satisfatórios à Securitizadora, esta realizará a integralização da terceira parcela do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, limitados ao montante da terceira integralização de 5.000 (cinco mil) quantidades de CRI, ficando estabelecido que todo este valor será destinado para o Fundo de Obras.

2.10.4. Quarta Integralização das Notas Comerciais: Após a data em que todas as Condições Precedentes para Demais Integralizações tiverem sido cumpridas em formato e teor satisfatórios à Securitizadora, esta realizará a integralização da quarta parcela do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, limitados ao montante da quarta integralização de 5.000 (cinco mil) quantidades de CRI, ficando estabelecido que todo este valor será destinado para o Fundo de Obras.

2.10.5. Quinta Integralização das Notas Comerciais: Após a data em que todas as Condições Precedentes para Demais Integralizações tiverem sido cumpridas em formato e teor satisfatórios à Securitizadora, esta realizará a integralização da quinta parcela do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, limitados ao montante da quinta integralização de 5.000 (cinco mil) quantidades de CRI, ficando estabelecido que todo este valor será destinado para o Fundo de Obras.

2.10.6. Sexta Integralização das Notas Comerciais: Após a data em que todas as Condições Precedentes para Demais Integralizações tiverem sido cumpridas em formato e teor satisfatórios à Securitizadora, esta realizará a integralização da sexta parcela do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, limitados ao montante da sexta integralização de 4.000 (quatro mil) quantidades de CRI, ficando estabelecido que todo este valor será destinado para o Fundo de Obras.

2.10.7. Sétima Integralização das Notas Comerciais: Após a data em que todas as Condições Precedentes para Demais Integralizações tiverem sido cumpridas em formato e teor satisfatórios à Securitizadora, esta realizará, caso aplicável, a integralização da sétima parcela do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, limitados ao montante da sétima integralização de 10.000 (dez mil) quantidades de CRI, ficando estabelecido que todo este valor será destinado para o Fundo de Obras.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: 55ª;
- (ii) Série: Única;
- (iii) Quantidade de CRI: a quantidade de CRI emitida é de 44.000 (quarenta e quatro mil);
- (iv) Valor Total da Emissão: a totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, equivale a R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais);
- (v) Valor Nominal Unitário: os CRI terão valor nominal de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Data de Emissão dos CRI: a Data de Emissão dos CRI é o dia 12 de fevereiro de 2026.
- (vii) Data de Vencimento dos CRI: a Data de Vencimento dos CRI é o dia 22 de fevereiro de 2030.
- (viii) Prazo da Emissão: 1.471 dias, contados da Data de Emissão.
- (ix) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (x) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xi) Juros Remuneratórios: os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes à Taxa DI acrescida de uma sobretaxa ou *spread* de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (xii) Atualização Monetária: os CRI não serão atualizados monetariamente;
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: os CRI serão amortizados nas Datas de Pagamento da Remuneração indicadas no Anexo I.
- (xiv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: a Remuneração será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração indicadas no Anexo I.
- (xv) Regime Fiduciário: sim, nos termos da Lei 14.430.
- (xvi) Garantia Flutuante: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xvii) Garantias dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, descritas na Cláusula Oitava.
- (xviii) Subordinação: não há.

- (xix) Coobrigação da Emissora: não há.
- (xx) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão.
- (xxi) Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no valor total da Emissão.
- (xxii) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxiii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer 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.
- (xxiv) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco.
- (xxv) Fatores de Riscos: conforme Anexo IX.
- (xxvi) Classificação Anbima: CRI residencial concentrado, no segmento de apartamentos ou casas, com lastro em valores mobiliários representativos de dívida (notas comerciais).

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta poderão ser negociados no mercado secundário apenas junto a Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60, sendo vedada a sua negociação junto a investidores qualificados ou público em geral, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM nº 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, sob regime de melhores esforços.

3.3.1. Início da Oferta: O início da Oferta está condicionado à apresentação e ao cumprimento, pelo pela Emissora à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM nº 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Profissionais: (a) o pagamento da taxa de fiscalização; (b) o preenchimento do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta; e (c) declaração da Emissora de registro atualizado.

3.3.2. Resultado e encerramento da Oferta: O resultado da oferta deverá ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, pela Emissora à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo sejam observados os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: (a) o encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (b) a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, incluindo eventuais lotes adicionais ou opção de distribuição de lote suplementar.

3.4. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição dos CRI caso seja subscrito o montante mínimo no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Colocação Mínima"). Diante de tal hipótese, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, de forma a prever a quantidade de CRI efetivamente distribuída, observado que, em caso de (i) impossibilidade de captação de recursos para a subscrição e integralização do montante correspondente à primeira Liberação durante o Prazo de Colocação dos CRI; (ii) não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes para Primeira Integralização; e/ou (iii) implementação de quaisquer das condições resolutivas dispostas no Termo de Emissão, se aplicáveis; a Oferta será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, e o Termo de Emissão será automaticamente resolvido e, conseqüentemente, extinguir-se-á a obrigação da Emissora de (a) integralizar as Notas Comerciais e pagar à Devedora o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais na forma do Termo de Emissão, e (b) quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso devido pela Devedora das despesas que tenham sido incorridas pela Emissora e demais prestadores envolvidos na Oferta em razão da operação de emissão de CRI.

3.4.1. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, cada investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta à distribuição: (i) da totalidade dos CRI ou (ii) do montante equivalente à primeira Liberação.

3.5. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.5.1. Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares de CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED.

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

3.6.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições

Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

3.7. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.8. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI desta Oferta deve ser realizada no Prazo de Colocação dos CRI e a integralização poderá ocorrer a prazo, após o encerramento da oferta, com datas distintas da subscrição, mediante a chamada de capital.

3.9. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para custeio das Despesas Imobiliárias do Empreendimento Destinatário, conforme o Cronograma de Destinação e os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

3.9.1. Nos termos do Termo de Emissão, os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais deverão ser destinados para o custeio das Despesas Imobiliárias do Empreendimento Destinatário, conforme o Cronograma de Destinação constante no Anexo XI do Termo de Emissão.

3.9.2. O Cronograma de Destinação (que não necessariamente será igual ao cronograma de obras do Empreendimento Destinatário e existe exclusivamente para fins regulatórios), é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá seu aditamento. 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 de Destinação para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.9.3. O Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, poderão ser objeto de aditamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia, para fins de atualização da parcela dos recursos destinada à aquisição do Empreendimento Destinatário, incluindo a destinação semestral.

3.9.4. Sem prejuízo das demais penalidades previstas nos Documentos da Operação, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de Recursos, nos termos e na forma do Termo de Emissão, conforme verificado pela Securitizadora, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia de atraso, devida em favor da Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

3.9.5. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada nas cláusulas acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma do Imóvel Empreendimento.

3.9.6. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, o disposto no Anexo X, demonstra a capacidade da Emissora de destinar ao Empreendimento Destinatário todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI.

3.9.7. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação total

recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo X, sendo o primeiro envio devido após 6 (seis) meses da primeira Data de Liquidação (“Documentos Comprobatórios”).

3.9.8. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.9.9. Na hipótese acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Devedora, com cópia para a Securitizadora, uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores. Os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.9.10. Exceto se solicitado por quaisquer Autoridades ou pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

3.9.11. A Devedora obriga-se a indenizar e manter a Securitizadora indene, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer danos e/ou prejuízos, de qualquer natureza, que a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI venham a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento das respectivas obrigações da Devedora oriundas do Termo de Emissão e/ou da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, quanto ao disposto na Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações).

3.9.12. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora, conforme o caso, em, no máximo, 3 (três) Dias Úteis após o recebimento de intimação ou notificação, conforme aplicável, para que a Devedora possa assumir a defesa. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano direto (excluídos lucros cessantes e danos indiretos), incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento.

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

3.9.14. As estipulações de indenização previstas nesta cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do Termo de Emissão.

3.9.15. Mediante o recebimento do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.9.16. O Agente Fiduciário assumirá que as informações, o Relatório e os Documentos Comprobatórios encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, precisão, consistência ou atualidade do Relatório e dos Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.9.17. Os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas de forma diversa ao previsto Resolução CMN 5.118.

3.9.18. A Devedora declarou no âmbito das Notas Comerciais que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução incluindo (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração. A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização.

4.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado ou corrigido monetariamente.

4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Titulares de CRI farão jus ao recebimento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme abaixo definido), calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa ou *spread* de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, para cada Período de Capitalização, aplicando-se a fórmula descrita abaixo (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”):

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados na data de cálculo, referente ao período

compreendido entre a primeira data de integralização dos CRI, a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais ou a última data de incorporação de juros e a data de cálculo, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

Fator de Juros = é composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator de Juros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

onde:

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

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

onde:

k = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo “k” um número inteiro;

n = corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

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

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

onde:

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

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

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

onde:

spread = será de 5,00 (cinco inteiros);

DP = é o número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização dos CRI ou a Data de

Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo DP um número inteiro;

Observações:

- 1) o fator resultante da expressão $(1+TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
- 2) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1+TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último dia considerado;
- 3) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “FatorDI”, com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- 4) o fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- 5) para a aplicação de DIK será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo dos Juros Remuneratórios no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis); e
- 6) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casa decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Define-se como “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

4.4. Os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento da Remuneração.

4.5. Se, em qualquer Dia Útil, em alguma Data de Pagamento da Remuneração ou na Data de Vencimento do CRI, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada, em substituição, a última Taxa DI então divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios.

4.6. Na ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo igual ou superior a 10 (dez) dias consecutivos da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora deverá, no prazo máximo de 7 (sete) dias consecutivos contados: (i) do 10º (décimo) dia consecutivo de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI; ou (ii) do 1º (primeiro) Dia Útil em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para a definição, de comum acordo entre os Titulares de CRI e a Emissora do novo parâmetro de remuneração a ser aplicado aos CRI. Até a deliberação do novo parâmetro, será utilizada, para o cálculo dos Juros Remuneratórios, a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI, quando da deliberação do novo

parâmetro de remuneração para os CRI.

4.7. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva, ou não haja quórum de deliberação na Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, (i) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, em caso de não deliberação por falta de quórum em segunda convocação; ou (ii) até a Data de Vencimento dos CRI, caso o prazo indicado no item (i) se encerre após a Data de Vencimento dos CRI; em qualquer caso, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, utilizando, para tanto, a última Taxa DI divulgada calculada *pro rata temporis*, a partir da data da primeira integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, sem qualquer prêmio.

4.8. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, será empregada para a apuração do FatorDI.

4.9. Farão jus aos pagamentos de Juros Remuneratórios aqueles que forem Titulares de CRI no final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.10. Caso, após a quitação integral dos CRI, mediante o pagamento de todos e quaisquer valores devidos aos Titulares de CRI, na forma aqui estabelecida, assim como realizada a dedução de qualquer custo ou despesa aqui prevista, existam valores excedentes oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, referido valor será liberado para a Conta da Devedora, de livre movimentação.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização dos CRI. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado na forma descrita no Anexo II ao presente Termo.

5.2. Amortização Extraordinária Obrigatória. Não haverá amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI. Não obstante, (i) a partir da data em que satisfeita a condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, o pagamento de todos e quaisquer Direitos Creditórios deverão ser realizados diretamente na Conta Centralizadora, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, e tais recursos serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e (ii) a partir da presente data, toda e qualquer Distribuição a ser paga pela Emissora ao Sócio, a que título for, deverá ser realizada diretamente na Conta Centralizadora, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Após a expedição do habite-se da obra do Imóvel Empreendimento, tais recursos oriundos de Distribuições serão utilizados integralmente para a Devedora realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, para a Emissora realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).

5.2.1. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.

5.2.2. O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória (“Valor

de Amortização Extraordinária Obrigatória”) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória.

5.2.3. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória.

5.2.4. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da Amortização Extraordinária Obrigatória, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, caso ocorra, será realizada de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3.

5.2.5. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciária e atualização na B3 da tabela vigente.

5.2.6. Os recursos referentes ao Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.3. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais, quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na cláusula nona do Termo de Emissão; (ii) declaração de vencimento antecipado de qualquer das Obrigações Garantidas pela Assembleia Especial de Titulares de CRI; (iii) do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 5.1 do Termo de Emissão; ou (iv) na hipótese da Cláusula 4.7 deste Termo Securitização (ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI) (“Resgate Antecipado Total”).

5.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao valor que será repassado pela Emissora equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (b) dos Juros Remuneratórios, desde a Data de Pagamento da Remuneração anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Total dos CRI (“Valor do Resgate Antecipado Total”).

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

5.5. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI caso a Devedora realize o pagamento antecipado total dos Créditos Imobiliários (Notas Comerciais) representados pelas Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão (“Resgate Antecipado Facultativo”).

5.5.1. O valor a ser pago aos Titulares de CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo, o qual refletirá o valor pago à Emissora a título de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais pela Devedora, deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive).

5.5.2. Não será admitido o pagamento antecipado facultativo parcial dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais e, conseqüentemente, também não será admitido o pagamento antecipado facultativo parcial dos CRI.

5.5.3. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil, devendo a Devedora enviar comunicação à Emissora nesse sentido com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência da data em que pretende realizar o referido Resgate Antecipado Facultativo.

5.5.4. A Emissora comunicará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário sobre o Resgate Antecipado Facultativo por meio de “Comunicado aos Investidores de CRI” publicado no site da Emissora, qual seja, <https://www.leveragesec.com.br/>, informando: (i) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá corresponder ao Dia Útil seguinte do efetivo pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais pela Devedora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimentos dos Titulares de CRI.

5.5.5. A Emissora deverá informar a B3, por meio de correspondência, com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento de resgate.

CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Direitos Creditórios; (iii) Distribuições; (iv) de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias; (v) dos recursos disponíveis nos Fundos, observado o disposto na Cláusula Oitava, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração. Ainda, os itens que envolvem amortização extraordinária não serão tidos como descumpridos, caso não tenham recursos suficientes para arcarem com seu respectivo item.

CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas abaixo, constantes da cláusula nona do Termo de Emissão:

- (i) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores de qualquer obrigação não pecuniária nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, observados eventuais prazos de cura especificamente previstos nos Documentos da Operação, para cada obrigação;
- (ii) não pagamento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações da Devedora, Garantidores e/ou Afiadas em contratos firmados no mercado local ou internacional, que, em valor individual ou agregado, sejam igual ou superem o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

- (iii) não arquivamento da Alteração ao Contrato Social da Devedora perante a Junta Comercial competente, constando a oneração da totalidade das Quotas da Devedora em favor da Securitizadora, em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, no prazo e forma determinados no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) não conclusão do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário, e do respectivo patrimônio de afetação, na matrícula do Imóvel Empreendimento no prazo de até 60 (sessenta dias) contados da Data da Emissão;
- (v) morte ou decretação de incapacidade de qualquer um dos Avalistas pessoas físicas, exceto se seu(s) herdeiro(s), em caráter irrevogável e irretratável, assumir(em) a integralidade das obrigações do respectivo Avalista, tal como previstas neste instrumento;
- (vi) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor unitário ou agregado, seja igual ou ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e tenha sido devidamente suspenso ou cancelado; ou (ii) se for cancelado ou suspenso, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos deste Termo de Emissão;
- (vii) protestos de títulos contra os Garantidores e/ou Afiladas, cujo valor unitário ou agregado, seja igual ou ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pelo respectivo Garantidor e tenha sido devidamente suspenso ou cancelado; ou (ii) se for cancelado ou suspenso, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos deste Termo de Emissão;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, Garantidores e/ou Afiladas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;
- (ix) existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora e/ou dos Garantidores, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas; e/ou
- (x) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou dos Garantidores, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (xi) celebração de novos Contratos de Compra e Venda enquanto o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário não foi concluído, em descumprimento ao disposto na Cláusula 7.4 do Termo de Emissão;
- (xii) alteração do capital social e/ou realização de qualquer outra forma de alienação ou reorganização societária da Devedora e/ou do Garantidor pessoa jurídica que não impliquem em alteração do controle direto ou indireto da Devedora e/ou do Garantidor pessoa jurídica;

- (xiii) alteração do objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticada de forma relevante, ou que modifique ou agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou a obtenção da referida licença ou autorização;
- (xv) redução de capital social da Devedora sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI;
- (xvi) não cumprimento, a qualquer momento, dos Índices de Garantia, exceto se tal descumprimento for devidamente sanado nos termos e prazos estabelecidos Cláusula Oitava;
- (xvii) descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xviii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores ou por partes a eles relacionadas, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xix) caso seja movida qualquer espécie de ação, execução, medida ou processo administrativo, procedimento ambiental, medida judicial que, de alguma forma, afete as Garantias ou qualquer dos bens e direitos dados em garantia aos Créditos Imobiliários, e desde que, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a Emissora não obtenha liminar para suspender os efeitos da medida judicial instituída contra ela;
- (xx) existência de disputas, contestações, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos judiciais, arbitrais ou extrajudiciais, de qualquer natureza, incluindo ambiental, movidos por qualquer entidade governamental ou terceiros, incluindo, sem limitação, moradores, associações de moradores, terceiros interessados, entre outros, visando o impedimento (total ou parcial) do desenvolvimento e/ou comercialização do Empreendimento Destinatário, ou, ainda, a desapropriação, o confisco ou qualquer outra medida que resulte na perda da propriedade ou posse direta de quaisquer dos Imóveis;
- (xxi) pedido pela Devedora, Garantidores e/ou Afiliadas, a qualquer credor ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora, Garantidores e/ou Afiliadas, de recuperação extrajudicial ou judicial da Devedora, Garantidores e/ou Afiliadas,

independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xxii) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores;
- (xxiii) insolvência, pedido de autofalência da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas, ou pedido de falência da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas, não elidido no prazo legal;
- (xxiv) inadimplemento, pela Devedora, e/ou por qualquer dos Garantidores, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado em 2 (dois) Dias Úteis da data do referido inadimplemento;
- (xxv) não constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, nos termos do respectivo Contrato de Garantia;
- (xxvi) cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Devedora e/ou do Garantidor pessoa jurídica, e/ou realização de qualquer outra forma de alienação ou reorganização societária da Devedora e/ou do Garantidor pessoa jurídica, que tenham por objetivo a alteração do controle direto ou indireto, nos termos do artigo 116 da Lei 6.404;
- (xxvii) caso a Destinação de Recursos não seja realizada de acordo com as regras e prazos estipuladas para tanto neste Termo de Emissão;
- (xxviii) se, sem o expresso e prévio consentimento do Titular, em observância à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ocorrer a cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte;
- (xxix) resolução de qualquer Contrato de Garantia ou caso algum Contrato de Garantia seja anulado, ou, ainda, se por qualquer forma, qualquer Garantia venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto nos termos neles previstos ou caso o bem objeto da garantia seja substituído ou complementado, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à prévia deliberação da Assembleia Especial de Investidores;
- (xxx) se este Termo de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Operação, ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis de forma que tal fato impacte negativamente a exequibilidade deste Termo de Emissão;
- (xxxi) se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Devedora ou pelos Garantidores neste instrumento e/ou em qualquer Documento da Operação;
- (xxxii) na hipótese de desapropriação total ou parcial do Empreendimento Destinatário;
- (xxxiii) caso a Devedora, qualquer dos Garantidores, respectivas Afiliadas e/ou terceiros, pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, invalidar ou limitar qualquer direito ou obrigação deste Termo de Emissão ou os demais Documentos da

Operação, inclusive caso a Securitizadora tenha notícia sobre a constituição de quaisquer Ônus sobre as Garantias;

- (xxxiv) existência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a FCPA e o UKBA, conforme aplicável, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xxxv) existência de decisão judicial por violação da Legislação de Proteção Social envolvendo a Devedora e/ou os Garantidores;
- (xxxvi) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxxvii) não cumprimento da obrigação de atualização dos Contratos de Venda e Compra existentes na Data de Emissão, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.3 do Termo de Emissão; ou
- (xxxviii) não repasse de eventuais valores decorrentes da venda dos Imóveis Permutados para a Conta Centralizadora, nos termos e prazos previstos nas Cláusulas 7.8 a 7.11 do Termo de Emissão.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente o vencimento antecipado dos CRI. Na hipótese de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o não vencimento antecipado dos CRI.

7.1.2. Observado o disposto na Cláusula 14.4, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as obrigações decorrentes do Termo de Emissão das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. O vencimento antecipado das Notas Comerciais deve ser comunicado imediatamente à B3.

7.1.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia Especial, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, consequentemente dos Titulares dos CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

7.1.4. Ainda, na Assembleia mencionada na Cláusula 7.1.1 acima, que será instalada de acordo com os procedimentos e quóruns previstos na Cláusula Décima Quarta, os Titulares de CRI poderão optar por não declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes do Termo de Emissão e, consequentemente, não declarar antecipadamente vencidos os CRI, caso aprovado por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, conforme o caso, sendo que, nesse caso, a Securitizadora não deverá considerar o Vencimento Antecipado de todas as obrigações decorrentes do Termo de Emissão e, consequentemente, dos CRI.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor Total da Emissão não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, incluindo multas e despesas, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS E ÍNDICES DE GARANTIA

8.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, são firmadas, em favor da Emissora, no âmbito do Termo de Emissão, as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.1.1. Em caso de não pagamento, nas datas de vencimento, de quaisquer das obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão, é facultado à Emissora o direito de proceder à imediata excussão das Garantias, conforme estabelecido e de acordo com os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, sem renúncia às garantias constituídas pelo Termo de Emissão, podendo tal garantia ser, a qualquer tempo, executada/excutida até a final e integral liquidação do débito, e sendo certo que há caráter não excludente, mas cumulativo entre todas as Garantias e quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Devedora, pelos Garantidores, ou por terceiros, para garantia das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela Devedora em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.1.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.1.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.1.4. Fica certo e ajustado, nos termos do Termo de Emissão, o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.1.5. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada no âmbito do Termo de Emissão será procedida de forma independente e em adição a

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

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

8.2. Aval. Os Avalistas se constituíram, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, individual e solidariamente, com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

8.2.1. Nos termos do Termo de Emissão, os Avalistas declararam estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata o Termo de Emissão, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso o Termo de Emissão venha a ser executado.

8.2.2. Os Avalistas se obrigaram a, individual e solidariamente, cumprir com todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes do Termo de Emissão inadimplidas.

8.2.3. As obrigações decorrentes do Termo de Emissão serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo se o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.2.4. O Aval prestado nos termos do Termo de Emissão considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são sócios diretos e/ou controladores/beneficiários finais da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.2.5. Os Avalistas reconheceram, nos termos do Termo de Emissão, que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações no Termo de Emissão e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos no Termo de Emissão sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial ou da falência; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

8.2.6. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.2.7. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.3. Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento, observado o disposto abaixo, no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento.

8.3.1. A Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento deverá ser constituída no prazo e forma estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.3.2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária do Imóvel Empreendimento.

8.3.3. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais objeto do Termo de Emissão e não pagamento pela Devedora e/ou dos Avalistas do saldo devedor do Termo de Emissão no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá excutir a Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.4. Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, observado o disposto abaixo, no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.4.1. A Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser constituída no prazo e forma estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.4.2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária das respectivas Quotas, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, proporcionais ao montante das respectivas Quotas, o que inclui as Distribuições.

8.4.3. A partir da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados pela Emissora, exclusivamente para a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, nos termos do Termo de Emissão, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.4.4. Caso quaisquer recursos oriundos da Distribuição sejam direcionados ao Sócio, em conta diversa à Conta Centralizadora, o Sócio se obriga a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto o Sócio estará sujeito às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.4.5. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e não pagamento pela Devedora e/ou dos Avalistas do saldo devedor do Termo de Emissão no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá excutir a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva. A Operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, observado o disposto abaixo, no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva.

8.5.1. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva deverá ser constituída no prazo e forma estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.5.2. A partir da data em que satisfeita a condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, os recursos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados pela Emissora, exclusivamente, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.5.3. Caso, após a data em que satisfeita a condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam direcionados à Devedora, em conta diversa à Conta Centralizadora, nos termos da

Cláusula 8.5.2 acima, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto a Devedora estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.6. Fundo de Despesas: Nos termos do Termo de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos da primeira integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

8.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), o que será feito diretamente pela Emissora. Sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as Despesas da Operação, tais despesas serão suportadas diretamente pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

8.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas estiverem abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto até o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), prioritariamente, com o fluxo de Direitos Creditórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, caso estes sejam insuficientes, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para que o Fundo de Despesas seja recomposto até o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação escrita pela Securitizadora neste sentido, com cópia ao Agente Fiduciário. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para recomposição do Fundo de Despesas, nos termos desta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.6.3. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, os Titulares de CRI ficarão sujeitos à incidência dos Encargos Moratórios a contar da data prevista na ata da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula Décima Quarta abaixo, ou da data do recebimento da solicitação de aporte enviada pela Securitizadora nos demais casos de aporte previstos neste Termo de Securitização, e a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.6.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.7. Fundo de Obras. Nos termos do Termo de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, observadas as respectivas retenções de cada tranche de integralização.

8.7.1. As Liberações serão realizadas a título de adiantamento à Devedora das despesas necessárias para o desenvolvimento do Empreendimento Destinatário, e serão feitas em tranches, conforme solicitações de recursos pela Devedora, as respectivas condições precedentes (quando aplicável), e conforme o cronograma de obras, nos termos do Termo de Emissão.

8.7.2. A 1ª (primeira) Liberação para a Conta da Devedora será limitada a R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). A 2ª (segunda) Liberação para a Conta da Devedora estará sujeita ao cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para 2ª Liberação, conforme definidas neste instrumento e no Termo de Emissão. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes para 2ª Liberação, as Liberações ocorrerão de acordo com o avanço das obras, determinado pelo Agente de Medição, conforme disposto abaixo e nos termos do Termo de Emissão.

8.7.3. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento Destinatário. Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, o qual deverá ser entregue à Emissora, até o dia 10 (dez) de cada mês.

8.7.4. Caso, antes do prazo previsto para emissão do próximo Relatório de Medição, a Devedora sinalize que os recursos das Liberações anteriores (se aplicável) foram exauridos, o Agente de Medição emitirá um Relatório de Medição extraordinário atestando o que foi gasto. Sendo atestada a aplicação integral dos recursos das Liberações anteriores (se aplicável) no desenvolvimento do Empreendimento Destinatário, a Securitizadora deverá solicitar aos Titulares dos CRI nova integralização e, com os recursos desta integralização, seguir com a Liberação para a Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão.

8.7.5. Observado o disposto na Cláusula 8.7.2 acima, a liberação dos recursos do Fundo de Obras, ocorrerá por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta da Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora do Relatório de Medição, por correio eletrônico (e-mail), conforme indicado na Cláusula 19.1 abaixo.

8.7.6. Observado o disposto na Cláusula 8.7.2 acima, os recursos do Fundo de Obras a serem liberados à Devedora estarão limitados aos valores solicitados, sujeito à comprovação de aplicação de Liberações anteriores (se aplicável) no desenvolvimento do Empreendimento Destinatário, conforme o cronograma de obras aplicável e conforme Relatório de Medição.

8.7.7. Os recursos captados com a última tranche de integralização dos CRI, a serem utilizados para complementação do Fundo de Obras, bem como o valor da última Liberação a ser disponibilizada à Devedora, estarão limitados ao montante necessário para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário, sem quaisquer acréscimos ou descontos, podendo, inclusive, não ocorrer, sendo que eventuais recursos remanescentes serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.7.8. Caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo e a seu critério, que há recursos disponíveis na Conta Centralizadora, decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios, em montante suficiente para conclusão das obras do Empreendimento Destinatário, conforme os Relatórios de Medição, as integralizações de CRI previstas para datas subsequentes poderão não ocorrer, sendo que eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, após a data de conclusão das obras e obtenção do “habite-se” total do Empreendimento Destinatário, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais.

8.7.9. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Destinatário no Relatório de Medição.

8.7.10. Fica ainda certo e ajustado que, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras pessoas físicas ou jurídicas especializadas na matéria, aprovadas pela Emissora, mediante Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras, sendo que a fim de viabilizar o processo operacional e não haver atrasos na liberação dos recursos e andamento das obras, será dispensada a Assembleia Especial de Investidores, ficando a critério da Emissora apenas a substituição.

8.8. Fundo de Reserva. Nos termos do Termo de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos da primeira integralização dos CRI, a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para o pagamento de quaisquer obrigações do Patrimônio Separado junto aos Titulares de CRI em caso de inadimplência da Devedora, observada a prioridade do Fundo de Juros no pagamento dos Juros Remuneratórios, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, e caso os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva sejam insuficientes para a realização da recomposição do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para recomposição do referido limite, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação escrita pela Securitizadora neste sentido, com cópia ao Agente Fiduciário. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para recomposição do Fundo de Reserva, nos termos desta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.8.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.9. Os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras (i) estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, (ii) integrarão o Patrimônio Separado, e (iii) serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros inerentes a essas demoras.

8.10. Fundo de Juros: Nos termos do Termo de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Juros, exclusivamente com recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI, e cujos recursos

deverão ser utilizados exclusivamente para o pagamento de parcelas referentes aos Juros Remuneratórios, conforme Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais.

8.10.1. Caso sobejem recursos no Fundo de Juros após sua aplicação nos termos desta Cláusula, os recursos excedentes permanecerão no Fundo, aplicados nos Investimentos Permitidos, até a quitação das Obrigações Garantidas.

8.10.2. Não haverá recomposição do Fundo de Juros.

8.10.3. Os valores decorrentes do Fundo de Juros, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.11. Índices de Garantia. Os Índices de Garantia deverão ser observados a todo o tempo desde a Data de Emissão até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.12. Verificação e Monitoramento. Os Índices de Garantia serão verificados pelo Servicer e atestados pela Securitizadora, mensalmente, nas respectivas Datas de Verificação, sendo a primeira em 20 de março de 2026 e as demais nas respectivas Datas de Verificação subsequentes.

8.12.1. Para fins do disposto acima, a Devedora se compromete a encaminhar à Securitizadora e ao Servicer, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, todos os documentos e/ou informações necessários para que a Securitizadora possa calcular os respectivos Índices de Garantia, incluindo, mas não apenas, relatórios que contenham todos os detalhes sobre as vendas das Unidades tais como, valores, partes, datas e condições das vendas, bem como quaisquer outros documentos e/ou informações que venham a ser solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Servicer.

8.12.2. A Securitizadora poderá solicitar aos auditores independentes da Devedora eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, sendo certo que: (i) a Devedora não poderá ser responsabilizada pelo atraso, por parte dos auditores independentes, no atendimento das solicitações feitas pela Securitizadora; e (ii) a Securitizadora não poderá ser responsabilizada pelo atraso na divulgação do cálculo do respectivo Índice de Garantia por conta do não recebimento das informações solicitadas à Devedora e/ou aos seus auditores.

8.13. Descumprimento e Recomposição dos Índices de Garantia. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento de qualquer dos Índices de Garantia, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, para que a Emitente e/ou os Garantidores realizem o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos em montante suficiente para (i) reestabelecer o referido Índice de Garantia, ou (ii) amortizar o saldo devedor das Notas Comerciais em montante suficiente para que o referido Índice de Garantia seja regularizado.

8.13.1. A recomposição acima prevista deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação mencionada nesta Cláusula 8.13.

CLÁUSULA NONA – VENDA DAS UNIDADES E UTILIZAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

9.1. Mecânica de Vendas. A Devedora deverá alienar qualquer das Unidades em estoque, desde que observados os prazos, obrigações e procedimentos previstos no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva.

9.2. Valor de Venda. O valor da venda de cada uma das Unidades não poderá ser inferior ao valor de venda aplicável na tabela de vendas praticada pela Devedora, sendo certo, no entanto que, exclusivamente na

hipótese de vendas realizadas à vista, fica desde já autorizado o desconto de até 15% (quinze por cento) do valor constante da respectiva tabela.

9.3. Atualização dos Contratos de Venda e Compra. Com relação aos Contratos de Venda e Compra existentes na Data de Emissão, a Devedora se compromete a, em até 60 (sessenta) dias da data do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário na matrícula do Imóvel Empreendimento ("Registro da Incorporação"), atualizar todos os respectivos Contratos de Venda e Compra de modo a fazer constar a indicação do número (i) do Registro da Incorporação, e (ii) da averbação do correspondente patrimônio de afetação, conforme expressos na matrícula do Imóvel Empreendimento.

9.3.1. A obrigação de atualização prevista na Cláusula 9.3 acima compreende a celebração de aditivo aos "*Contratos de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças do Empreendimento LINA 254*" existentes na Data de Emissão, no qual constará a indicação do número (i) do Registro da Incorporação e (ii) da averbação do correspondente patrimônio de afetação, tais como expressos na matrícula do Imóvel Empreendimento, em formato e teor a ser aprovado previamente e por escrito pela Securitizadora.

9.4. Celebração de Novos Contratos de Compra e Venda. Fica vedada a comercialização de Unidades do Empreendimento Destinatário pela Devedora até a data do Registro da Incorporação e averbação do respectivo patrimônio de afetação na matrícula do Imóvel Empreendimento, de modo que a Devedora não poderá celebrar novos Contratos de Compra e Venda neste período, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

9.4.1. O registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário e a averbação do respectivo patrimônio de afetação na matrícula do Imóvel Empreendimento deverão ser concluídos em até 60 (sessenta) dias da Data de Emissão, com o que a Devedora se compromete, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

9.5. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Venda e Compra das Unidades em estoque previsões claras no sentido de que:

- (i) os créditos oriundos do respectivo Contrato de Venda e Compra foram cedidos fiduciariamente ao benefício da Emissora;
- (ii) a(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Emissora e, em razão disso, todo e qualquer pagamento relacionado à compra do(s) Unidade(s) deve ser feito na Conta Centralizadora, em benefício da Emissora, inclusive para fins de baixa da garantia; e
- (iii) todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, de forma que o respectivo adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado.

9.5.1. Para os fins da Cláusula 9.5, todos os Contratos de Venda e Compra das Unidades em estoque deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Termo de Emissão.

9.6. A Devedora deverá, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, informações acerca de inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Emissora e pelo Servicer, nos termos do Termo de Emissão.

9.7. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos

Creditórios Sob Condição Suspensiva, a gestão dos Direitos Creditórios será feita pela Emissora, em conjunto com o Servicer, contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, nos termos do Contrato de *Servicing*. O Servicer terá as seguintes atribuições principais:

- (i) acompanhamento da evolução dos Direitos Creditórios, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Contratos de Venda e Compra, apurando e informando à Emissora e ao Servicer, os valores devidos, nos termos desses instrumentos;
- (ii) gestão completa dos recebíveis e cobrança dos Direitos Creditórios, a verificação dos pagamentos realizados na Conta Centralizadora, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos Contratos de Venda e Compra, as disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme o caso; e
- (iii) auditoria mensal para verificar a formalização de novos Contratos de Venda e Compra e dos eventuais distratos e/ou aditamentos.

9.7.1. Para fins gestão e acompanhamento dos Direitos Creditórios, o Servicer emitirá, mensalmente, um Relatório de Monitoramento contendo o resultado de sua análise acerca dos itens acima elencados no respectivo período de verificação, o qual deverá ser entregue à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês, com base nas informações do mês imediatamente anterior (de 01 a 30 ou 31, conforme o caso).

9.7.2. Para fins do disposto acima, a Devedora irá contratar o Servicer, às suas expensas, e mantê-lo contratado, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.8. Utilização dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios serão integralmente depositados na Conta Centralizadora, e utilizados pela Emissora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos do Termo de Emissão, e observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva.

9.9. A Devedora se obriga, ainda, de forma irrevogável e irretratável, a realizar os melhores esforços para vender os Imóveis Permutados e, uma vez firmada a venda de todo e qualquer Imóvel Permutado, repassar a integralidade do preço de venda pago pelo respectivo comprador para a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula abaixo.

9.10. Para os fins do disposto na Cláusula 9.9, a Devedora deverá (i) fazer constar nas escrituras de compra e venda dos Imóveis Permutados, a serem celebradas com os respectivos compradores, a Conta Centralizadora como conta exclusiva para pagamento do preço de venda, conforme os termos abaixo, e (ii) incluir os dados da Conta Centralizadora em todos os boletos de cobrança (ou qualquer outra forma ou instrução de pagamento) vinculados a cada escritura de compra e venda dos Imóveis Permutados, a partir desta data:

“Todo e qualquer pagamento, incluindo prestações mensais e demais créditos devidos por força desta escritura de compra e venda, deve ser feito diretamente na conta corrente de nº 98359-8, mantida na agência nº 0393, do Banco Itaú (Banco nº 310), de titularidade da Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Beneficiária”), por força das obrigações assumidas pela vendedora em favor da Beneficiária nos termos do “Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Colocação Privada, da Progetti CNP Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, datado de 12 de fevereiro de 2026”.

9.11. Caso quaisquer recursos oriundos das vendas dos Imóveis Permutados sejam direcionados para a Devedora, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à

Securitizadora, imediatamente, e no mais tardar em até 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto, a Devedora estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Termo de Emissão, inclusive Encargos Moratórios.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) preparar e disponibilizar relatórios de gestão ao Agente Fiduciário, até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (ii) disponibilizar ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (iii) fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora;
- (iv) obriga-se, ainda, a:
 - (a) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização;
 - (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu;
 - (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência;
 - (d) administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
 - (e) enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
 - (f) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais

Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado do Termo de Emissão;

- (g) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
 - (h) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
 - (i) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; e
 - (j) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI.
- (v) obriga-se, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) o não conhecimento da ocorrência de qualquer das hipóteses de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Código ANBIMA de Ofertas Públicas;

10.2. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

10.2.1. A Emissora neste ato declara, em relação a si, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral os quais serão liberados previamente à respectiva Data de Integralização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação; e
- (xiii) 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.

10.2.2. Quanto aos Créditos Imobiliários, a Emissora declara que:

- (i) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

- (ii) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (iv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (v) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e
- (vii) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

10.2.3. A Emissora declara, quanto à Emissão, que:

- (i) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de Emissão;
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (iii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (iv) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (vii) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (viii) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste

Termo de Securitização.

10.2.4. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PATRIMÔNIO SEPARADO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelas Garantias e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado, sujeito ao regime fiduciário ora constituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

11.3. Isonção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado: (i) 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; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.4. Responsabilidade da Emissora. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores ou, ainda, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

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

11.5. Responsabilidade da Devedora. A Emissora se obriga a pagar, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, as Despesas Iniciais cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, bem como as Despesas Recorrentes com os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas no Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.6. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita

ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, observando que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios não é parte do Patrimônio Separado. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

11.7.1. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia.

11.7.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

11.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

- (i) a custódia de 1 (uma) via original de cada uma das Escrituras de Emissão de CCI, 1 (uma) cópia simples (PDF) do Termo de Emissão, e seus eventuais futuros aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original de cada uma das Escrituras de Emissão de CCI e 1 (uma) via original do Termo de Emissão, e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, em conjunto com o Servicer; e
- (iii) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.10. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus a uma remuneração nos seguintes termos:

- (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

- (b) pela distribuição dos CRI, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (c) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
- (e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.11. Reestruturação. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Cedente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de 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:

- (a) uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais), por hora de trabalho dos profissionais da Emissora, limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, devendo ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;
- (b) um custo adicional de distribuição por dia de liquidação, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais);
- (c) uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), por hora de trabalho do assessor legal da Emissão, líquido de tributos, devendo ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte do assessor legal da Emissão;
- (d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- (e) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (f) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
- (g) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação.

11.12. Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante fará jus a uma remuneração nos seguintes termos:

- (a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura pela Vórtx do instrumento de Emissão ou do contrato de prestação de serviços, o que ocorrer primeiro;
- (b) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e da Escritura de Emissão de CCI: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura pela Vórtx do instrumento de Emissão ou do contrato de prestação de serviços, o que ocorrer primeiro;
- (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (d) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38;
- (e) 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;
- (f) em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante 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, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou eventual alteração no registro do lastro e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas"; e
- (g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

12.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada,

controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

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

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (x) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;

- (xi) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xiii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiv) intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora ou da Devedora, conforme o caso;
- (xvi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvii) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xviii) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, ou seja, B3;
- (xix) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xx) comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xxi) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias 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, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17; e
- (xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício

das funções de agente fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

- (a) será devido o pagamento único de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), referente à parcela de implantação, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, ou da assinatura pela Vórtx do instrumento de Emissão ou do contrato de prestação de serviços, o que ocorrer primeiro;
- (b) pela prestação dos serviços de agente fiduciário, prestados durante a vigência dos CRI, no valor anual de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima a título de implantação, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a data do vencimento do ativo ou enquanto a Vórtx atuar em benefício dos titulares dos ativos;
- (c) no caso de inadimplemento no pagamento das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão e, consequentemente das Notas Comerciais, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor (i) de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por cálculo de índices financeiros, se houver a necessidade; e (ii) de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a reestruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas” à Securitizadora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI;
- (d) os valores devidos acima serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
- (e) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.6. Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais e dos CRI. Serão devidos ao Escriturador das Notas Comerciais e dos CRI honorários a título do exercício da respectiva função, nos seguintes termos:

- (a) será devido o pagamento único de R\$ 3.000,00 (três mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da escrituração das Notas Comerciais, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (b) será devido o pagamento único de R\$ 3.000,00 (três mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da escrituração dos CRI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (c) pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, prestados durante a vigência dos CRI, no valor anual de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até a data do vencimento do ativo ou enquanto a Vórtx atuar em benefício dos titulares dos ativos;

- (d) pela prestação dos serviços de escrituração dos CRI, prestados durante a vigência dos CRI, no valor anual de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) acima do ano subsequente, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até a data do vencimento do ativo ou enquanto a Vórtx atuar em benefício dos titulares dos ativos;
- (e) será devido o pagamento único de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), referente a primeira parcela da remuneração de custódia deste instrumento, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (f) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (g) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (h) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38;
- (i) 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*; e
- (j) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

12.6.1. O Escriturador das Notas Comerciais e dos CRI possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP, sob o nº 1.981.257, no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 (“**Contrato de Escrituração**”), e a Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. se vinculará ao Contrato de Escrituração integralmente, em todos os seus termos e condições, o qual foi enviado eletronicamente à Emissora anteriormente à assinatura deste Termo de Securitização.

12.7. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar

seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SER;
- (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora 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.

12.7.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.7.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas

judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e 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 acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.7.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

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

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

12.8.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.7, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

12.8.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.7.4, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 60.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 13.3, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

13.1.1. Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida na Cláusula Décima Quarta, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

13.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela 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 autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (v) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto neste instrumento, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia;
- (vi) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (viii) descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública.

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

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.2, o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de

inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

13.2.3. A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia 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.

13.2.4. A não realização da Assembleia acima mencionada, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

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

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz e, ainda, o disposto na Resolução CVM 81, no que se refere a participação e votação a distância.

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

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que referirem;
- (ii) a substituição do Agente Fiduciário;
- (iii) o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o previsto no Termo de Emissão;

- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; (b) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (v) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (vi) a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (vii) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva; e
- (viii) a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora; e
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a primeira e segunda convocação, se houver, deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares de CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto para o caso de Assembleias convocadas para aprovação de demonstrações financeiras, nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60.

14.3.2. As Assembleias de Titulares de CRI, conforme previstas nesta Cláusula Décima Quarta, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV “b” do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

14.3.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404.

14.3.4. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras,

de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º da Resolução CVM 60.

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

14.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da Assembleia caberá à Emissora):

- (i) ao Agente Fiduciário;
- (ii) ao representante da Emissora;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

14.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora 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.

14.8. Quórum. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, o quórum previsto na Cláusula 7.1.4, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, se houver, observado o disposto na Cláusula 14.8.2 abaixo. Serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria e os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações.

14.8.1. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia os Titulares de CRI na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.8.2. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, 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 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 legalmente estabelecido para tanto.

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

14.8.4. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, 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 qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.9. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão e/ou demais reguladores; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; (v) de atualização da parcela dos recursos destinada à aquisição do Empreendimento Destinatário, incluindo a destinação semestral.

14.10. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, desde que implementado pela Emissora o voto de forma eletrônica e o procedimento de consulta formal, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Emissão e a tabela constante no Anexo XII deste instrumento:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos termos da Cláusula 11.10, incluindo a remuneração devida em caso de Reestruturação, conforme a Cláusula 11.11;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos termos da Cláusula 11.12;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 12.5;
- (iv) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo XII deste instrumento;
- (v) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 12.6;
- (vi) remuneração do Agente de Liquidação dos CRI, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (vii) pela implantação do Escriturador, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (viii) remuneração do Escriturador, no montante de R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela do item (vii) acima, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (ix) remuneração do Servicer e do Agente de Medição, conforme os respectivos contratos de prestação de serviços;
- (x) remuneração do Assessor Legal, do estruturador e do originador, conforme tabela de despesas prevista no Termo de Emissão,
- (xi) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, medição de obra, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xii) todos os emolumentos e taxas da B3, CVM e ANBIMA relativos aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação, bem como taxas de registro, fiscalização, custódia, entre outras, devidas perante a CVM, B3 e ANBIMA, ou, ainda, perante Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, referentes à impressão, assinaturas, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos;

- (xiii) todos os emolumentos, taxas e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos: (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável; (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (d) remuneração do assessor legal que assessorar a Securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de *due diligence* da Securitizadora para Oferta, caso haja;
- (xiv) despesas com Assembleia, nos seguintes termos: (a) todos os envolvidos com as assembleias relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;
- (xv) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento de eventuais formalidades relacionadas à Emissão;
- (xvi) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xvii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xviii) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
- (xix) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
- (xx) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;
- (xxi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;
- (xxii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (xxiii) perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados

pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

- (xxiv) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados nesta cláusula;
- (xxv) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxvi) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário;
- (xxvii) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xxviii) despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xxix) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxx) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxxi) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxxii) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
- (xxxiii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
e
- (xxxiv) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste instrumento.

15.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1 a 15.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1;

- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

15.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.3, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das Notas Comerciais; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Termo de Emissão; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do parágrafo único do art. 26, § 1º, da Lei 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA.

Avenida Paulista, n 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

São Paulo, SP

CEP 01310-924

At.: Leandro Issaka

Tel.: (11) 5051-3592

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

São Paulo, SP

CEP 05.425-020

At: Eugênia Queiroga

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

19.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

19.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

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

19.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

19.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

19.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

19.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

19.8. Formador de Mercado: Não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

19.9. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente

disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão, nesta ordem.

19.10. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

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

19.11.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

19.11.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que:

- (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) necessário aditar os Contratos de Garantia, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, se assim permitido pelos Documentos da Operação;
- (iii) verificado erro material, de remissão, seja o erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI;
- (vi) envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI; e/ou
- (vii) necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei.

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

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

19.14. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário após a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

19.15. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

19.16. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

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

19.17.1. 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.

19.18. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.18.1. 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.

19.19. Limitação de Responsabilidade da Securitizadora. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, assim como quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora conforme decisão transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada ao montante correspondente ao somatório das remunerações devidas à Emissora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

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

19.21. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de 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 ou venha a ser.

São Paulo (SP), 12 de fevereiro de 2026.

(segue página de assinatura)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

Nome: Wesley Matos Uchoa

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador

Cronograma de Pagamentos

CRI					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	22/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	25/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	23/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	23/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/02/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 12 de fevereiro de 2026			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
Endereço: Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132							
Bairro	Bela Vista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA:							
Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.							
CNPJ: 48.595.354/0001-52							
Endereço: Rua Dona Eliza, nº 669							
Bairro	Annes	Cidade	Passo Fundo	UF	RS	CEP	99.020-120
4. TÍTULO:							
O Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., emitido pela Devedora em 12 de fevereiro de 2026, no valor de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), em favor da Securitizadora ("Termo de Emissão").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
O imóvel vinculado à Emissão é ("Imóvel"):							
Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade			
Terreno	Rua Saldanha Marinho, nº 254, Cidade de Passo Fundo (RS)	142.283, Livro nº 2 – Registro Geral	Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS)	Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.595.354/0001-52			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	12 de fevereiro de 2026, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.469 dias, a contar da Data de Emissão.						
Valor do Principal:	R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais, na Data de Emissão da CCI), observado o disposto no Termo de Emissão.						
Juros Remuneratórios:	Taxa DI acrescida de uma sobretaxa ou <i>spread</i> de 56,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.						
Atualização Monetária:	Não há correção monetária.						
Data de Vencimento Final:	20 de fevereiro de 2030.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas ao Termo de Emissão, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão.						
8. GARANTIAS:							
Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva; e (v) os Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.							

Declaração da Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob o nº 949, na categoria S1, com sede na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Emissão, em série única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”) atua como agente fiduciário, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 12 de fevereiro de 2026.

São Paulo/SP, [●] de fevereiro de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
Cargo: Diretor

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Emissão, Em Série Única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob o nº 949, na categoria S1, com sede na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o 48.415.978/0001-40 ("**Emissora**"), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, acima qualificada, atua como emissora, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 12 de fevereiro de 2026.

São Paulo/SP, [●] de fevereiro de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, firmado em 12 de fevereiro de 2026 entre a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob o nº 949, na categoria S1, com sede na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o 48.415.978/0001-40, na qualidade de titular ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 001, série única ("**CCI**"), representando os Créditos Imobiliários, declara, nesta data, que procedeu, (i) nos termos do parágrafo 4º do art. 18 da Lei nº 10.931, à custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, à custódia e ao registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 12 de fevereiro de 2026, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, [●] de fevereiro de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo - SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: RG nº: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Número da Emissão: 55ª
Número da Série: Única.
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: até 44.000 (quarenta e quatro mil) CRI.
Espécie: quirografária.
Classe: N/A
Forma: nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de fevereiro de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 55ª Emissão, Em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora)

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário nas seguintes outras emissões da Securitizadora.

CRI	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série ÚNICA	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	2481373243	BRLESCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	1	01/02/2024	22/07/2027	LOTT V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24C2146614	BRLESCRI052	30070000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24C2149145	BRLESCRI050	31003000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24C2149339	BRLESCRI078	26000000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24C2149384	BRLESCRI086	21003000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24D3676679	BRLESCRI052	90000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24D3681252	BRLESCRI050	90000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24D3681253	BRLESCRI078	91000000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24D3681259	BRLESCRI086	91000000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	TKN003LVE001		14805000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	TKN008LVE002		14805000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2213960	BRLESCRI015	52500000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2256419	BRLESCRI072	52500000	5250	CDI + 5,0000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2256646	BRLESCRI050	52500000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2256722	BRLESCRI088	52500000	5250	5,3%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2256761	BRLESCRI014	52500000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/10/2028	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2258710	BRLESCRI014	52500000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/10/2028	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2261281		50380000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2262988		50380000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2262992		47980000	4798	Não hi	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2262988		47980000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4949468	BRLESCRI009	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4950412	BRLESCRI017	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4950503	BRLESCRI055	55000000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4951310	BRLESCRI073	55000000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4952526	BRLESCRI011	20000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4952539	BRLESCRI019	20000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4952538	BRLESCRI017	30000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/03/2028	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E4953216	BRLESCRI005	30000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YYY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2267941	BRLESCRI006	50000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vincuada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E2270892	BRLESCRI011	50000000	5000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vincuada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E3656419	BRLESCRI073	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E3666291	BRLESCRI020	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24E3680390	BRLESCRI102	70500000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24F2260311	BRLESCRI110	70500000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24G1966807	BRLESCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24G1967273	BRLESCRI136	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24G1971387	BRLESCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24G1971392	BRLESCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24H2012907	BRLESCRI189	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	1	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I1592503	BRLESCRI127	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I1656558	BRLESCRI105	28375000	28375	IPCA + 17,3500 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I1715107	BRLESCRI146	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I1715105	BRLESCRI134	28375000	28375	CDI + 5,0000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I2532795	BRLESCRI113	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I2533243	BRLESCRI110	30000000	3000	IPCA + 12,6800 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I2533349	BRLESCRI168	220000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I5057179	BRLESCRI146	106000000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/12/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I4816258	BRLESCRI160	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAIASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24I4831359	BRLESCRI118	180000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAIASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24K1102345	BRLESCRI144	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	1	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vincuada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2490225	BRLESCRI117	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2498919	BRLESCRI145	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2499967	BRLESCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2500159	BRLESCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2594662	BRLESCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2594666	BRLESCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2606417	BRLESCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2414794	BRLECCRI1U9	34000000	34000 IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2429377	BRLECCRI1X3	12000000	12000 IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2431257	BRLECCRI1Y1	40000000	4000 IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2432125	BRLECCRI1Z8	59250000	5925 IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/12/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2473475	BRLECCRI201	19750000	1975 IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2283675	BRLECCRI1S3	90000000	90000 CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	24L2283881	BRLECCRI1T1	10000000	10000 CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	LSEC11	BRLECCDBS004	15000000	15000 IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	LSEC12	BRLECCDBS012	50000000	5000 1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25A2780890	BRLECCRI268	12500000	12500 IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25A2787865	BRLECCRI276	12500000	12500 IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25A2790998	BRLECCRI284	17500000	17500 12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25A2792083	BRLECCRI292	75000000	7500 IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25A3342235	BRLECCRI2A9	150000000	15000 120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25B2974559	BRLECCRI2K8	120000000	120000 CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25C5803455	BRLECCRI2M4	33000000	33000 CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25C5803606	BRLECCRI2N2	87000000	87000 CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILC	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25F1981809	BRLECCRI200	51500000	51500 CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25F2772030	BRLECCRI2R3	11500000	11500 CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25F2804404	BRLECCRI2S1	11500000	11500 CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25G0669788	BRLECCRI2U7	45000000	4500 IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25G4136892	BRLECCRI2V5	27000000	27000 IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - S	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	26H0000003	BRLECCRI2W3	12000000	12000 IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - S	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	27R00000402	BRLECCRI2X1	60000000	6000 IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - S	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25H3372853		25600000	25600 IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25H3373630		64000000	6400 IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25H4925952	BRLECCRI334	20000000	20000 CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKVC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25H3909840	BRLECCRI318	15000000	15000 IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD			12700000	12700 IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25F2012163	BRLECCRI2P7	78000000	78000 CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25F2013653	BRLECCRI2Q5	42000000	42000 IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I3552761	BRLECCRI342	34000000	34000 CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Ou
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I4729319	BRLECCRI359	16400000	16400 CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANÇÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I4737698	BRLECCRI367	9284000	9284 CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANÇÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I4737705	BRLECCRI375	12116000	12116 CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANÇÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I4740158	BRLECCRI383	11600000	11600 CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I2605770	BRLECCRI3A7	87000000	8700 IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I3113175	BRLECCRI3H2	40000000	40000 CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I3113754	BRLECCRI3I0	40000000	40000 80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I5559778	BRLECCRI3K6	17250000	17250 CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I5559777	BRLECCRI3L4	30000000	3000 IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I5559558	BRLECCRI3M2	70000000	7000 IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I5559557	BRLECCRI3N0	50000000	5000 IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I5559809	BRLECCRI3O8	50000000	5000 IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25I5559812	BRLECCRI3P5	10000000	10000 IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25K1900616	BRLECCRI3Q3	20000000	20000 CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25K3156592	BRLECCRI3R1	20000000	20000 CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25K3255085	BRLECCRI3S9	20000000	20000 CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25L2378911	BRLECCRI3V3	30000000	30000 CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			19000000	19000 CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZAD	25L3001205		40000000	40000 CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			15000000	15000 CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval

Tributação dos Titulares de CRI

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

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e

do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento). Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezesete por cento) (artigo 24 da Lei 9.430/96, com a redação dada pela Lei 14.596/2023); e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo

1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

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

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

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

Fatores de Risco

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

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, as Garantidoras e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um

efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

Política Monetária

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a

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

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

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

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

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

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

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas e/ou depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora 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 de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia securitizadora

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

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.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Risco referente a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial aos quais a Emissora e a Devedora estão sujeitas.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora e a Devedora estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar no vencimento antecipado e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e

judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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.

Perda de pessoal importante

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

Risco de Concentração

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

Fatores de Risco Relacionados à Devedora e aos Avalistas

Risco de crédito da Devedora e dos Avalistas

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e dos Avalistas, em função da solidariedade, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade da Devedora ou dos Avalistas deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta no Termo de Emissão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se a Devedora ou os Avalistas não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio da Devedora, ou dos Avalistas no momento em que forem chamados para honrar o Aval, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Devedora ou dos Avalistas, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora ou dos Avalistas e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. Saliente-se que a Devedora e o Avalista pessoa jurídica, nos termos da legislação aplicável, não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento.

Risco de inadimplementos dos Créditos Imobiliários pela Devedora e Avalistas

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora e dos Avalistas influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e da Avalista das Notas Comerciais, a ocorrência de

eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e da Avalista e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, causando prejuízos aos investidores.

Risco de decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais contra a Devedora e/ou os Avalistas

A Devedora e os Avalistas podem ser, no futuro, parte em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matérias cível, tributária e trabalhista, inclusive envolvendo os fornecedores, clientes, funcionários e/ou autoridades ambientais, concorrenciais e tributárias, dentre outras, decorrentes tanto dos negócios em geral como de eventos não recorrentes de natureza societária, tributária, regulatória, dentre outras. A Devedora não poderá garantir que os resultados desses processos serão favoráveis aos interesses ou, ainda, que tenha provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos que eventualmente decorrerem desses processos. Decisões contrárias aos interesses que eventualmente alcancem valores substanciais podem afetar adversamente os resultados e o valor de as ações e/ou outros valores mobiliários emitidos pela Devedora.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

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

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, de modo que o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Risco de adoção de taxa divulgada por instituições de direito privado, destinadas à defesa dos interesses de instituições financeiras e questionamento judicial

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total no caso de ausência de apuração e/ou divulgação, da extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI, se não houver substituto legal para a Taxa DI e não houver acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para os fins de cálculo da Remuneração entre os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ou caso não seja obtido quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores em segunda convocação. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de eventual Resgate Antecipado Total, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do referido resgate, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na data de seu vencimento.

Risco de potencial conflito de interesse

Os prestadores de serviços da Oferta, e/ou as sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, prestadores de serviços e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, pode gerar um conflito de interesses, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Titulares de CRI.

Risco de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os investidores da outra eventual emissão, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Titulares de CRI.

Risco de não colocação ou colocação parcial dos CRI

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 60, desde que haja a captação de recursos para subscrição e integralização do montante mínimo correspondente à primeira Liberação.

O investidor poderá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI, ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao montante mínimo equivalente à primeira Liberação, e menor que a totalidade dos CRI.

Na hipótese de, ao final do procedimento de *Bookbuilding*, (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI, na forma do item (i) acima, ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao equivalente à primeira Liberação, na forma do item (ii) acima, ou (c) não forem cumpridas integralmente as Condições Precedentes para Primeira Integralização, ou (d) ocorrer quaisquer das condições resolutivas dispostas no Termo de Emissão, ou (e) ocorrer o cancelamento de pedidos de reserva, os CRI serão cancelados e, automaticamente, os respectivos pedidos de reserva e intenções de investimento.

Nessa hipótese, o investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela esperada pelos Titulares de CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

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

Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

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

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, 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, inclusive a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em

caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é consideravelmente inferior ao valor total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado não automático

Os Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, o vencimento antecipado dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito

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

Riscos de Insuficiência das Garantias

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

Risco relacionado ao registro e à eficácia das Garantias fiduciárias

A primeira integralização dos CRI, bem como o desembolso, conforme previsto no Termo de Emissão, serão feitos mediante a apresentação, pela Devedora à Emissora, do protocolo de apresentação para registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Empreendimento, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, sendo certo que tais Garantias fiduciárias somente serão constituídas e perfectibilizadas após o seu efetivo registro, observado o disposto abaixo.

No caso da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, tal garantia, ainda que devidamente registrada, só produzirá efeitos após a satisfação da condição suspensiva relacionada ao registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário e averbação do respectivo patrimônio de afetação na matrícula do Imóvel

Empreendimento. Ademais, a Cláusula XX do Termo de Emissão veda a comercialização de Unidades futuras antes da conclusão do registro da incorporação imobiliária. Portanto, a demora na conclusão do registro da incorporação, além de postergar a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva, ocasionará uma redução na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações no âmbito da Operação.

Risco relacionado à ausência de registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário na matrícula do Imóvel Empreendimento

Na Data de Emissão, o pedido de registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário está pendente de análise pelo competente Cartório de Registro de Imóveis o protocolo objeto da Nota de Entrega nº A301603-214, datada de 06/02/2026, submetido pela Devedora após o cumprimento das impugnações apresentadas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis quando da submissão dos protocolos vinculados às Notas de Entrega nº A229997-402, datada de 09/09/2024, e nº A260464-624, datada de 05/05/2025. Diante disso, o referido registro encontra-se pendente, de modo que a primeira integralização dos CRI, bem como o primeiro desembolso à Devedora, limitado ao valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), conforme previsto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, serão feitos mediante a apresentação, pela Devedora à Emissora, do protocolo de apresentação para registro do memorial de incorporação do Empreendimento Destinatário, objeto da Nota de Entrega nº A301603-214, datada de 06/02/2026, sendo que tal fato pode afetar negativamente o fluxo de amortização dos CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Como mitigantes do risco relacionado ao não registro da incorporação imobiliária, nos termos do item acima, (i) a Cláusula 7.4 do Termo de Emissão veda a comercialização de Unidades futuras antes da conclusão do registro da incorporação imobiliária; (ii) a Cláusula 6.7.2 do Termo de Emissão prevê o registro da incorporação na matrícula do Imóvel Empreendimento como Condição Precedente para 2ª Liberação do Fundo de Obras; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva é celebrada sob condição suspensiva, de modo que só produzirá efeitos quando concluído o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário e constituído o respectivo patrimônio de afetação.

Riscos decorrentes de descumprimento da Lei nº 4.591 (Lei de Incorporações)

Considerando que, no âmbito da Auditoria Legal, foi identificado que: (i) a incorporação imobiliária do Empreendimento Destinatário não está registrada na matrícula do Imóvel Empreendimento, conforme referido acima, e (ii) determinadas Unidades futuras do Empreendimento Destinatário foram objeto de compromissos de compra e venda, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para executar ou cobrar valores decorrentes de tais compromissos de compra e venda existentes na Data de Emissão, assim como os respectivos Compradores podem vir a desistir do negócio, com eventual incidência de encargos contratuais e/ou legais em favor de tais Compradores. Até que a incorporação imobiliária seja devidamente registrada na matrícula do Imóvel Empreendimento, e os respectivos compromissos de compra e venda sejam atualizados, conforme obrigação da Devedora constante no Termo de Emissão, tal fato pode afetar o fluxo de amortização dos CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Ainda, não é possível garantir que tais fatos acima não serão enquadrados no artigo 66, I, da Lei nº 4.591/64, e que tal enquadramento não ocasionará um efeito material adverso na esfera reputacional e/ou na capacidade de pagamento da Devedora ou do Patrimônio Separado.

Risco relacionado à execução da alienação fiduciária sobre as Unidades prometidas à venda

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora poderá estar prejudicada no seu direito de executar a garantia de alienação fiduciária que recai sobre as Unidades prometidas à venda para adquirentes de boa-fé, devido ao disposto na Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel Empreendimento e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos

Documentos da Operação; (iii) analisar os contratos financeiros celebrados pela Devedora e/ou os Avalistas, para verificar eventual vedação para realização da Oferta; (iv) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Imóveis; (v) analisar os processos judiciais relevantes envolvendo a Devedora e os Avalistas, para verificar eventuais impactos na Devedora, nos Avalistas e/ou na Oferta, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI, caso seja identificado qualquer ponto sensível quando concluída a auditoria legal.

Risco de Desapropriação de Imóvel

O Imóvel Empreendimento poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo ensejar perdas aos Titulares de CRI.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

Risco de Constituição dos Fundos

Os Fundos serão constituídos por meio das integralizações dos CRI, de forma que, na eventualidade de não integralização dos CRI, os Fundos poderão não ser integralmente constituídos, o que poderá impactar no término das Obras do Empreendimento Destinatário, e ensejar, diretamente, em perdas dos Titulares de CRI.

Quanto ao Fundo de Obras, as Liberações serão realizadas em conformidade com o Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Mediação, o qual será direcionado a Securitizadora, sendo certo que a Securitizadora, considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Destinatário no Relatório de Medição.

Risco de Performance do Empreendimento Destinatário

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

Risco relacionado à existência e performance futura dos Direitos Creditórios

O Empreendimento Destinatário encontra-se em construção, sendo que, até a data de assinatura deste instrumento, não foram comercializadas todas as Unidades. Assim, uma parte dos recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva são de existência e performance de venda futura, sendo certo que tais recebíveis somente serão constituídos mediante a celebração dos Contratos de Venda e Compra. Caso não sejam celebrados Contratos de Venda e Compra, tais Direitos Creditórios não serão constituídos.

Riscos Ambientais

Os efeitos percebidos das mudanças climáticas podem resultar em requisitos legais e regulatórios adicionais para reduzir ou mitigar os riscos de danos ambientais e/ou inundações na região onde se localiza a Devedora e/ou os Avalistas. A Devedora e/ou os Avalistas podem ser considerados responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes de danos ambientais causados a terceiros relacionados à atividade da Devedora e/ou dos Avalistas. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora e/ou dos Avalistas, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente

a capacidade de pagamento e o valor dos Direitos Creditórios e/ou dos Créditos Imobiliários e, por consequência, ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Os surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis em todo o mundo podem levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e o resultado de suas operações.

Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS), Covid-19 e suas derivações, e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Surto ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Devedora. Surto de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Devedora ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e, conseqüentemente, as operações e resultados operacionais da Devedora. Nesses casos, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Restrição de negociação

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário destinado (i) aos Investidores Qualificados, até o encerramento do período de 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160. Os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI terão de aguardar durante referido período para realizar negociação dos CRI, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário. A revenda dos CRI integralizados não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que Oferta não atende o requisito previsto nos § 10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperadas pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares de CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar despesas adicionais ao Patrimônio Separado.

Risco de inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os respectivos Créditos

Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Investidores, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos referentes aos impactos econômicos relacionados ao conflito entre a Ucrânia e a Rússia

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Adicionalmente, considerando que a Rússia é um dos principais exportadores globais de produtos químicos utilizados na preparação de determinados insumos agrícolas, tais sanções podem ocasionar um aumento nos preços de tais produtos e até eventual desabastecimento no mercado de insumos agrícolas. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil, tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante o mercado secundário em que os CRI serão negociados, dificultando o desinvestimento dos CRI pelos Titulares de CRI no mercado secundário.

Demais riscos

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

Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 48.595.354/0001-52, com sede na Rua Dona Eliza, nº 669, Annes, cidade de Passo Fundo, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.020-120 (“**Devedora**”), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto no “Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Progetti Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” (“**Termo de Emissão**”), emitida pela Devedora, tendo como titular a **Leverage Companhia Securitizadora**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob o nº 949, na categoria S1, com sede na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o 48.415.978/0001-40 (“**Securitizadora**”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Notas Comerciais objeto do Termo de Emissão foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Segunda do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Endereço	Matrícula	CNPJ	Valor Total aplicado no Empreendimento Destinatário no semestre	Percentual do Lastro Utilizado no semestre	Nº das Notas Fiscais	Valor Gasto
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total utilizado no semestre	[==]	[==]	[==]	[==]			
Total devido	100%	100%	-	R\$ [==]			

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

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.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

Proporção dos Recursos Captados por meio da Emissão das Notas Comerciais a ser destinada para o Empreendimento Imobiliário

Imóvel lastro (RGI/endereço)	Proprietário	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	Montante de recursos destinados ao empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Devedora?
Imóvel objeto da matrícula nº 142.283, Livro nº 2 – Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS), Rua Saldanha Marinho, nº 254, Centro, CEP 99010-150.	PROGETTI EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Não	R\$ 41.609.765,36	94,57%	0%	0%
	TOTAL		R\$ 41.609.765,36	94,57%	0%	0%

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)								
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029

Imóvel objeto da matrícula nº 142.283, Livro nº 2 – Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Passo Fundo (RS), Rua Saldanha Marinho, nº 254, Centro, CEP 99010-15099022-008.	R\$41.609.765,36	R\$5.168.785,74	R\$4.767.722,08	R\$7.733.929,21	R\$10.324.774,55	R\$8.258.031,72	R\$2.858.241,72	R\$2.498.280,34
---	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------	-----------------

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Tabela de Despesas

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 13.200,00	0,00%	R\$ 13.200,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 12.760,00	0,00%	R\$ 12.760,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 440,00	0,00%	R\$ 440,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRI	FLAT	0,004%	R\$ 1.745,92	0,00%	R\$ 1.745,92
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	- R\$	40.000,00	11,25%	R\$ 45.070,42
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	- R\$	15.000,00	11,25%	R\$ 16.901,41
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	- R\$	4.000,00	11,25%	R\$ 4.507,04
Feijó Lopes Advogados	Assessor Legal	FLAT	- R\$	120.000,00	0,00%	R\$ 120.000,00
Rio Bravo Investimentos	Estruturação	FLAT	- R\$	1.691.645,01	8,65%	R\$ 1.851.828,14
Giuliano Palma	Originador	FLAT	- R\$	220.700,00	11,72%	R\$ 250.000,00
Monitori	Monitoramento de Obra	FLAT	- R\$	10.000,00	0,00%	R\$ 10.000,00
Neo***	Monitoramento de Carteira	FLAT	- R\$	5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	- R\$	3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	- R\$	3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Liquidante	FLAT	- R\$	3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	- R\$	6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	- R\$	4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	- R\$	16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	- R\$	5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
TOTAL				R\$ 2.184.634,88		R\$ 2.390.234,64

*Custos estimados

5,43%

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

***Auditoria de Carteira: R\$ 50,00 por contrato com piso de R\$ 5.000,00

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO /ALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	- R\$	16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	- R\$	6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	- R\$	3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	- R\$	3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42
Vórtx	Liquidante	ANUAL	- R\$	3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42
Monitori	Monitoramento de Obra	MENSAL	- R\$	3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00
Neo***	Monitoramento de Carteira	MENSAL	- R\$	3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
BLB	Auditoria	ANUAL	- R\$	2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	- R\$	250,00	0,00%	R\$ 250,00
Link	Balanco anual	ANUAL	- R\$	300,00	0,00%	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	- R\$	300,00	0,00%	R\$ 300,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	- R\$	4.000,00	11,25%	R\$ 4.507,04
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	- R\$	900,00	11,25%	R\$ 1.014,08
Serasa*	Reembolso	MENSAL	- R\$	50,00	0,00%	R\$ 50,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	- R\$	79,00	0,00%	R\$ 79,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 352,00	0,00%	R\$ 352,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 484,00	0,00%	R\$ 484,00
TOTAL						R\$ 195.150,60

*Custos estimados

0,44%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

***Gestão de Carteira: R\$ 40,00 por contrato com piso de R\$ 3.000,00

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 04F56072-7F50-405F-AD24-DEE19C930D6D

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: CRI Lina_Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização (2702206) (Vers...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 116

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Andréa Saint Pastous de Freitas

Assinatura guiada: Ativado

Av. DOUTOR NILO PECANHA 2900, SALA 801

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

PORTO ALEGRE, RS 91.330-001

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

andrea.freitas@feijolopes.com.br

Endereço IP: 189.6.254.97

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Andréa Saint Pastous de Freitas

Local: DocuSign

27/02/2026 09:48:36

andrea.freitas@feijolopes.com.br

Eventos do signatário

Andrey Atie

ID: 470.229.748-10

Cargo do Signatário: Procurador

ahg@vortx.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 47022974810

Cargo do Signatário: Procurador

Assunto: CN=ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810

Assinatura

DocuSigned by:


475C73FAE33045D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.228.155

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/rfb/dpc-acsafeweb/rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 27/02/2026 09:51:04

Visualizado: 27/02/2026 10:46:52

Assinado: 27/02/2026 10:47:09

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 27/02/2026 10:46:52

ID: 7273e83d-f06f-414b-ad3b-d1cd7e1c5a00

Henrique Luís Alexandre Neto

ID: 022.410.475-62

Cargo do Signatário: Diretor

henrique@leveragesec.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

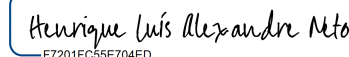
Emissor: AC OAB G3

CPF do signatário: 02241047562

Cargo do Signatário: Diretor

Assunto: CN=HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO

DocuSigned by:


F7201FC55E704ED...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.120.78.4

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.28

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf

Enviado: 27/02/2026 09:51:05

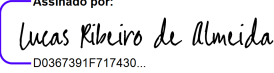
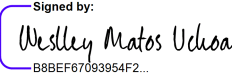
Visualizado: 27/02/2026 10:16:35

Assinado: 27/02/2026 10:19:27

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 17/02/2026 16:27:36

ID: 6b9745e9-fa7c-4ee1-89fc-f6ffa52605fd

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Lucas Ribeiro de Almeida ID: 013.181.121-50 Cargo do Signatário: Diretor lucas@leveragesec.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 01318112150 Cargo do Signatário: Diretor Assunto: CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150	Assinado por:  D0367391F717430... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 186.204.59.117 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 27/02/2026 09:51:06 Visualizado: 27/02/2026 09:53:14 Assinado: 27/02/2026 09:53:42
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 27/02/2026 09:53:14 ID: bb3642b8-d121-4e65-bcae-3229067b2698		
Wesley Matos Uchoa ID: 357.274.108-43 Cargo do Signatário: Procurador wmu@vortx.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 35727410843 Cargo do Signatário: Procurador Assunto: CN=WESLEY MATOS UCHOA:35727410843	Signed by:  B8BEF67093954F2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.233.90 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/rfb/dpc-acsafeweb/rfb.pdf	Enviado: 27/02/2026 09:51:05 Visualizado: 27/02/2026 11:47:14 Assinado: 27/02/2026 11:47:27
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 27/02/2026 11:47:14 ID: 44bcdcb9-c060-43a5-9b3c-b35447fd88aa		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	27/02/2026 09:51:06

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Entrega certificada	Segurança verificada	27/02/2026 11:47:14
Assinatura concluída	Segurança verificada	27/02/2026 11:47:27
Concluído	Segurança verificada	27/02/2026 11:47:29

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FEIJO LOPES ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact FEIJO LOPES ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: financeiro@feijolopes.com.br

To advise FEIJO LOPES ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at financeiro@feijolopes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from FEIJO LOPES ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to financeiro@feijolopes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with FEIJO LOPES ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to financeiro@feijolopes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify FEIJO LOPES ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by FEIJO LOPES ADVOGADOS during the course of your relationship with FEIJO LOPES ADVOGADOS.