



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 61ª (SEXAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – CVM n.º 949 | CNPJ nº 48.415.978/0001-40
como Emissora

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário

04 de março de 2026.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 61ª (SEXAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

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

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definida):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, 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 nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª (Sexagésima Primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lux 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários, da 61ª (sexagésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

I. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

“ACS da Devedora”: A alteração do Contrato Social da Devedora, a ser realizada para prever a Alienação Fiduciária de Quotas.

<u>“Agente de Medição”</u>	O agente responsável por realizar a medição das obras do Empreendimento, a ser contratado nos termos previstos no Termo de Emissão.
<u>“Agente de Monitoramento”</u>	O agente responsável por realizar a conciliação e o monitoramento dos Direitos Creditórios Vendas, a ser contratado nos termos previstos no Termo de Emissão.
<u>“Agente de Liquidação”:</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, a qual será a instituição responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI.
<u>“Agente Fiduciário”</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis, em favor da Securitizadora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	A alienação fiduciária das quotas da Devedora, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Amortização Antecipada dos CRI”</u>	Qualquer hipótese de amortização antecipada dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.
<u>“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 8.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 8.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Excedente”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 8.3.2 deste Termo de Securitização.

<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.5 abaixo.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos <i>websites</i> da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Início”</u>	O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> ou <u>“Assembleia Especial”</u>	A assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XV deste Termo.
<u>“Aval”</u>	O aval prestado pelos Avalistas, pelo qual, no Termo de Emissão, se obrigaram, solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Emissora, como avalistas, codevedores solidários, principais pagadores e solidariamente responsáveis por todas as Obrigações Garantidas, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.
<u>“Avalistas”</u>	LUX INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., sociedade com sede na Avenida Nove de Julho, n.º 4.939, 12º Andar, Torre Jardins, Jardim Paulista, CEP 01.407-100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.264.739/0001-24 (<u>“Lux Incorporadora”</u>); BRUNO CARDOSO ALVES, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 36.538.706-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 366.274.218-79, com endereço comercial na sede da Devedora; RENAN CARDOSO ALVES, brasileiro, empresário, casado em regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 34.717.733-5 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 366.274.178-47, com endereço comercial na sede da Devedora; e RUBENS ANTONIO ALVES, brasileiro, advogado, casado em regime de separação total de bens, portador da cédula

de identidade RG n.º 13.289.568-7 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 016.934.288-30, com endereço comercial na sede da Devedora.

<u>“Auditor Independente”</u>	A BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ 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.
<u>“B3”</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
<u>“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”</u>	O boletim de subscrição das Notas Comerciais por meio do qual a Securitizadora formalizou sua subscrição das Notas Comerciais.
<u>“Boletim de Subscrição dos CRI”</u>	O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI por meio do(s) qual(is) o(s) Titular(es) dos CRI formalizará(ão) sua subscrição dos CRI.
<u>“CCI”</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.
<u>“Cessão Fiduciária”</u>	A cessão fiduciária sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização das futuras unidades que serão desenvolvidas no Empreendimento.
<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<u>“CPF”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Física.
<u>“CMN”</u>	Conselho Monetário Nacional.
<u>“Código Civil”</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>“COFINS”</u>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Condições Precedentes”</u>	Quando denominadas em conjunto, Condições Precedentes Primeira Integralização, Condições Precedentes Segunda Integralização e as Condições Precedentes Integralização CRI 3ª Série.
<u>“Condições Precedentes Primeira Integralização”</u>	São condições precedentes para o implemento da primeira integralização dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série, quais sejam: (i) a apresentação do aditamento ao Contrato de Aquisição Imóvel 35.068, prevendo que qualquer pagamento a ser realizado pela Devedora à VIPG Administração, por meio da Operação de Securitização, ocorrerá exclusivamente após verificado qualquer das Condições Precedentes Integralização CRI 3ª Série; (ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes; (iii) protocolo para arquivamento na Junta Comercial competente de todas as aprovações societárias necessárias para a realização da Operação de Securitização; (iv) protocolo para arquivamento na Junta Comercial competente da ACS da Devedora; (v) protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (vi) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade e adimplência, perfeitamente

formalizada pela Devedora, na forma do Anexo VIII do Termo de Emissão;

- (vii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da auditoria jurídica relacionada à Devedora, aos Avalistas, aos proprietários dos Imóveis e aos Imóveis, realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em até 3 (três) Dias Úteis antes da data de liquidação da Emissão em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (viii) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação, em até 3 (três) Dias Úteis antes da data de liquidação da Emissão, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos documentos da Operação de Securitização em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos documentos da Operação de Securitização e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação; e
- (ix) registro do Termo de Securitização na B3, e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante.

“Condições
Precedentes Segunda
Integralização”

São condições precedentes para o implemento da segunda integralização dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série, quais sejam:

- (i) atendimento integral e manutenção das Condições Precedentes Primeira Integralização;

- (ii) obtenção do arquivamento na Junta Comercial competente de todas as aprovações societárias necessárias para a realização da Operação de Securitização e da ACS da Devedora;
- (iii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- (iv) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (v) manifestação expressa da Devedora indicando que deseja utilizar os recursos da segunda integralização, incluindo o montante a ser integralizado até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser enviado em até 160 (cento e sessenta) dias contados do início da Oferta, observado que os Titulares dos CRI terão o prazo de 30 (trinta) dias para realizar a Segunda Integralização; e
- (vi) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, conforme aplicável.

“Condições
Precedentes
Integralização dos CRI
2ª Série”

A ocorrência de qualquer dos eventos abaixo implicará, automaticamente, na realização da integralização dos CRI 2ª Série:

- (i) caso o projeto do Empreendimento não seja aprovado e lançado no prazo de 25 (vinte e cinco) meses contados da data da lavratura da escritura do Imóvel 35.068;
- (ii) caso as obras do Empreendimento não tenham iniciado em até 12 (doze) meses contados do lançamento do Empreendimento, isto é, a partir do registro do memorial de incorporação do Empreendimento;

- (iii) caso as obras do Empreendimento não sejam concluídas até o 60º (sexagésimo) mês contado da data da lavratura da escritura do Imóvel 35.068;
- (iv) caso não haja estoque suficiente, nem parcelas a receber de adquirentes, e ainda e não tenha sido pago o valor mínimo da permuta financeira ao VIPG Administração até o 60º (sexagésimo) mês contado da data da lavratura da escritura do Imóvel 35.068; e
- (v) caso, em conjunto, (i) haja unidades em estoque ou parcelas a receber de adquirentes após o 60º (sexagésimo) mês contado da data da lavratura da escritura do Imóvel 35.068, (ii) o VIPG Administração ainda não tenha recebido o valor mínimo da permuta financeira e (iii) o VIPG Administração opte por não aguardar a venda das referidas unidades para recebimento do valor da permuta financeira.

“Conta Centralizadora” Conta corrente nº 98384-6, agência 0393, mantida junto ao Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado.

“Contrato de Distribuição” O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª* (sexagésima primeira), em 3 (Três) Séries, da *Leverage Companhia Securitizadora* celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e o Coordenador Líder.

“Conta de Livre Movimentação da Devedora” A conta corrente nº 99661-0, agência 0399, mantida junto ao Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora.

“Conta de Liquidação” A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 310), de nº 114278-4, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.

“Contador do Patrimônio Separado” Significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de

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

<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças”</i> , a ser formalizado substancialmente nos termos do Anexo X do Termo de Emissão, a Devedora e a Securitizadora, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”</i> , celebrado na presente data entre a Lux Incorporadora, a Devedora e a Securitizadora, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos.
<u>“Contrato de Aquisição Imóvel 35.068”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Promessa de Permuta Financeira, Com Torna, Com Condições Resolutivas e Outras Avenças”</i> , celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a VIPG Administração.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos.
<u>“Contratos de Garantia”</u>	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Archx Capital Ltda. , com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, conjunto 204, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 52.183.181/0001-32.
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”:</u>	Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na referida conta; (iii) as Garantias, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.

<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
<u>“CRI 1ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 61ª (sexagésima primeira) Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, equivalentes, na Data de Emissão dos CRI, a 54,24% (cinquenta e quatro inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) do valor total dos CRI. Os CRI 1ª Série têm preferência no recebimento dos pagamentos, em relação aos CRI 2ª Série e aos CRI 3ª Série, na forma da Ordem de Pagamentos.
<u>“CRI 2ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 61ª (sexagésima primeira) Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, equivalentes, na Data de Emissão dos CRI, a 20,34% (vinte inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) do valor total dos CRI. Os CRI 2ª Série têm preferência no recebimento dos pagamentos em relação aos CRI 3ª Série e recebem os pagamentos somente após a liquidação integral dos CRI 1ª Série, na forma da Ordem de Pagamentos.
<u>“CRI 3ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 61ª (sexagésima primeira) Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, equivalentes, na Data de Emissão dos CRI, a 25,42% (vinte e cinco inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) do valor total dos CRI. Os CRI 3ª Série subordinam-se aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série, na forma da Ordem de Pagamentos.
<u>“CRI”</u>	Em conjunto, os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e

integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora, a Devedora ou os Avalistas eventualmente sejam titular ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou aos Avalistas, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou aos Avalistas assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.

“CSLL”

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

A data de emissão dos CRI, qual seja o dia 06 de março de 2026.

“Data de
Integralização”

Qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.

“Data de Pagamento”

Qualquer data em que for realizado o pagamento da Remuneração dos CRI, seja na Data de Vencimento, seja em qualquer data de Amortização Antecipada dos CRI.

“Data de Vencimento”

A data de vencimento dos CRI, ou seja, 27 de fevereiro de 2031, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

“Data de Vencimento
das Notas Comerciais”

A data de vencimento das Notas Comerciais, ou seja, 21 de fevereiro de 2031, observadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme os termos previstos no Termo de Emissão.

“Data de Verificação”

Todo dia 21 (vinte e um) de cada mês ou no Dia Útil subsequente.

“Despesas”

São as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula Décima Sexta.

“Despesas da
Operação”

São, quando mencionadas em conjunto:

- (i) Despesas Iniciais;

	(ii) Despesas Recorrentes; e (iii) Despesas Extraordinárias.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo VIII deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Iniciais”</u>	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo VIII deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Recorrentes”</u>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo VIII deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	Tem o significado descrito na Cláusula VI abaixo.
<u>“Devedora”</u>	LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade com sede na Avenida Nove de Julho, n.º 4.939, 12º Andar, Torre Jardins, Jardim Paulista, CEP 01.407-100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 54.075.463/0001-41.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	Qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Quando denominados em conjunto, (i) o Termo de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI, (v) os Contratos de Garantia; e (vi) o Contrato de Distribuição, bem como os respectivos eventuais aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a operação de securitização e que venham a ser celebrados.
<u>“Emissão”</u>	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 61ª (sexagésima primeira) Emissão, em 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, objeto do presente Termo de Securitização.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , acima qualificada.
<u>“Empreendimento”</u>	O empreendimento a ser desenvolvido nos Imóveis.

<u>“Encargos Moratórios”</u>	Os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos em decorrência, exclusivamente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado nesta data pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”</u>	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos no Anexo VI deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Fundo a ser constituído, no limite de 2% (dois por cento) do valor da emissão dos CRI 3ª Série, conforme previsto na Ordem de Pagamentos.
<u>“Garantias”</u>	A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e o Aval, quando referidos em conjunto.
<u>“IBGE”</u>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Imóveis”</u>	Os imóveis objeto das matrículas nºs 19.867, 109.468, 214.899 e 35.068, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

<u>“Imóvel 35.068”</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 35.068 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
<u>“INCC-DI”</u>	Índice Nacional de Custo de Construção de Disponibilidade Interna.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela Custódia dos CRI.
<u>“Investidores Profissionais”</u> ou <u>“Investidores”</u>	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Os (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo Banco Bradesco S.A e pelo Banco Santander (Brasil) S.A., ou outro banco classificado como S1 conforme a segmentação do Sistema Financeiro Nacional definida pelo Conselho Monetário Nacional; (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que estejam sob a gestão do Itaú Unibanco Asset Management Ltda., Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda. ou outro banco classificado como S1 conforme a segmentação do Sistema Financeiro Nacional definida pelo Conselho Monetário Nacional, sendo vedada, em qualquer hipótese, o investimento em fundos de renda fixa que possuam exposição a crédito privado, bem como a aplicação de recursos no exterior e a contratação de derivativos; e (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável e sempre de liquidez diária. Sem prejuízo do disposto acima nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora.

<u>“IOF/Câmbio”</u>	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<u>“IOF/Títulos”</u>	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>“IPCA”</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.
<u>“IRPJ”</u>	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>“IRRF”</u>	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“ISS”</u>	Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
<u>“JTF”</u>	Jurisdição de tributação favorecida.
<u>“JUCESP”</u>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Lei 10.931”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei 14.430”</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</u>	Quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	Quando mencionados em conjunto, as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se

refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.

“Mês de Verificação”

O mês da Data de Verificação.

“Mês de Competência”

O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação.

“Notas Comerciais”

As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, em série única, para colocação privada, nos termos do Termo de Emissão, que totalizam 59.000 (cinquenta e nove mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de 1.000,00 (mil reais), no valor total de R\$ 59.000.000 (cinquenta e nove milhões de reais).

“Obrigações
Garantidas”

Todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito.

“Oferta”

A oferta pública de distribuição dos CRI, a qual (i) deverá observar o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, (ii) é destinada aos

	Investidores Profissionais; e (iii) será intermediada pelo Coordenador Líder.
<u>“Operação de Securitização”</u>	A operação de securitização de recebíveis de imobiliário que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro.
<u>“Ordem de Pagamentos”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.10 abaixo deste Termo de Securitização.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora composto (a) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (b) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação; (c) pelas Garantias Reais; (d) pelo Fundo de Reserva; e (e) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (e) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI.
<u>“Período de Capitalização dos CRI 1ª Série”</u>	O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 1ª Série, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
<u>“Período de Capitalização dos CRI 2ª Série”</u>	O intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 2ª Série, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI 2ª Série, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

“Período de Capitalização dos CRI 3ª Série”

O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 3ª Série, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI 3ª Série, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

“Pessoas Vinculadas”

Os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, dos Avalistas, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“PIS”

Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Preço de Integralização”

Na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor

	Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI <i>pro-rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula VII do presente Termo de Securitização.
<u>“Preço de Integralização das Notas Comerciais”</u>	O valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Notas Comerciais, correspondente ao valor nominal unitário das Notas Comerciais, na sua data de integralização, nos termos do Termo de Emissão.
<u>“Prêmio de Remuneração”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.4.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Reestruturação dos CRI”</u>	Os eventos relacionados a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA”</u>	<i>As Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas.</i>
<u>“Remuneração” ou “Remuneração dos CRI”</u>	Tem o significado atribuído nas Cláusulas 7.2 a 7.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	Qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Facultativa das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 8.3.1 deste Termo de Securitização.

<u>“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 8.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
<u>“RFB”</u>	Receita Federal do Brasil.
<u>“Seguradoras Permitidas”</u>	As seguintes seguradoras autorizadas: Potencial, Tokio Marine, Chubb, Fator, Avla, Newe, Excelsior, AXA Seguros, JNS, AKAD, Daycoval, Berkley, Axxa, KVOR, BTG, SwissRe, Safra e Zurich.
<u>“Seguros”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Taxa DI”</u>	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u>	O presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª (Sexagésima Primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Lux 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”</i> .

<u>“Termo de Emissão”:</u>	O “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Lux 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i> ”, celebrado em 04 de março de 2026 entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas.
<u>“Titulares de CRI”:</u>	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
<u>“Valor Nominal Unitário dos CRI”:</u>	O valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais).
<u>“VIPG Administração”:</u>	A VIPG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. , inscrita no CNPJ sob nº 15.252.377/0001-05.

1.2. Aprovações Societárias

- 1.2.1. A Emissão e a Oferta dos CRI 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 da Emissora, à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.
- 1.2.2. A formalização do Termo de Emissão, a assunção pela Devedora da dívida representada pelas Notas Comerciais e a constituição das Garantias foram aprovadas em Deliberação da Única Sócia da Devedora realizada em 04 de março de 2026.
- 1.2.3. A outorga do Aval e da Alienação Fiduciária de Quotas pela Lux Incorporadora foi aprovada pela Ata de Reunião de Sócios da Lux Incorporadora, realizada em 04 de março de 2026.
- 1.2.4. Não foi necessária qualquer aprovação específica em relação à outorga do Aval pelos Avalistas pessoa física.

II. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI.
- 2.2.** Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.2.1.** A integralização das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários, pela Emissora será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização das Notas Comerciais.
- 2.2.2.** A Emissora, com recursos obtidos com a integralização dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais.
- 2.2.3.** O Preço de Integralização das Notas Comerciais devidos pela Emissora serão pagos por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada, conforme previsto no Termo de Emissão.
- 2.3.** Vinculação ao CRI: A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI.
- 2.3.1.** 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 respectivos CRI, por força do Regime Fiduciário 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:
- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
 - (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
 - (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos respectivos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
 - (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto,

eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, observado o disposto na Cláusula 11.5 abaixo;

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

2.3.2. A Emissora 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.

2.4. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda da Escritura de Emissão de CCI e da CCI, nos termos do §4º do art. 18 da Lei 10.931, até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, que assinará a declaração constante do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização.

2.4.1. A Escritura de Emissão de CCI e a CCI deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de: **(i)** receber a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; **(ii)** fazer a custódia e guarda da Escritura de Emissão de CCI e da CCI até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que a Escritura de Emissão de CCI e a CCI sejam mantidas, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem.

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

- (vii) Emissor da CCI: Emissora;
- (viii) Devedora dos Créditos Imobiliários: **LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, acima qualificada;
- (ix) Imóveis a que estejam vinculados: Conforme descrito no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;
- (x) Cartório de Registro de Imóveis em que Imóveis está registrado: Conforme descrito no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;
- (xi) Matrículas dos Imóveis: Conforme descrito no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;
- (xii) Habite-se: Conforme descrito no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;

- (xiii) Regime de Incorporação: Conforme descrito no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;
- (xiv) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais).
- (xv) Correção Monetária: As Notas Comerciais não serão atualizadas monetariamente;
- (xvi) Remuneração das Notas Comerciais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido exponencialmente de spread correspondente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme termos indicados no Termo de Emissão.

2.6. Sumário B3. Um sumário com as informações da Operação de Securitização, para fins de análise da B3 encontra-se no **Anexo IX** deste Termo.

III. DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI

3.1. Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 61ª (sexagésima primeira) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Série: a presente Emissão será realizada em 3 (três) séries.
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 59.000 (cinquenta e nove mil) CRI, sendo 32.000 (trinta e dois mil) CRI 1ª Série, 12.000 (doze mil) CRI 2ª Série e 15.000 (quinze mil) CRI 3ª Série.
- (iv) Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, corresponde a R\$ 59.000.000 (cinquenta e nove milhões), sendo R\$ 32.000.000 (trinta e dois milhões) referentes aos CRI 1ª Série, R\$ 12.000.000 (doze milhões) referentes aos CRI 2ª Série e R\$ 15.000.000 (quinze milhões) referentes aos CRI 3ª Série.
- (v) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (vi) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 06 de março de 2026.
- (vii) Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as possibilidades de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, os CRI terão prazo de 1.819 (mil, oitocentos e dezenove) dias, sendo que a data de vencimento dos CRI em 27 de fevereiro de 2031.

- (viii) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- (ix) 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, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (x) Atualização Monetária. Os CRI não serão atualizados monetariamente.
- (xi) Juros Remuneratórios
- i. *Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série*: Nos termos da Cláusula 7.2 abaixo.
 - ii. *Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série*: Nos termos das Cláusulas 7.3 abaixo.
 - iii. *Juros Remuneratórios dos CRI 3ª Série*: Nos termos das Cláusulas 7.4 e 7.4.1 abaixo.
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento ("Amortização Programada").
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga da Data de Vencimento.
- (xiv) Prioridade e Subordinação: Os CRI 1ª Série tem prioridade de pagamento em preferência aos CRI 2ª Série e aos CRI 3ª Série, **(i)** no recebimento da Remuneração; **(ii)** nos pagamentos de Amortização Programada, Amortização Antecipada dos CRI e/ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, com exceção da Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia, em que os pagamentos serão realizados de forma proporcional entre as séries dos CRI; **(iii)** no pagamento integral do Valor Nominal Unitário; **(iv)** no produto decorrente da excussão das Garantias; e **(v)** na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado. Os CRI 2ª Série têm prioridade de pagamento em preferência aos CRI 3ª Série e subordinam-se aos CRI 1ª Série. Os CRI 3ª Série subordinam-se aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série.
- (xv) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

- (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 X deste Termo de Securitização.
- (xviii) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xix) Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira: B3.
- (xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI.
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxii) 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.
- (xxiii) Classificação de Risco: não foi contratada Agência de Classificação de Risco para a presente Oferta.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: conforme disposto no artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”,

conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

IV. DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

- 4.1.** Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
- 4.2.** Forma de Distribuição e Negociação dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder, de acordo com este Termo de Securitização, a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 4.2.1.** A Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, não sendo objeto de análise prévia da CVM.
- 4.2.2.** O Coordenador Líder, com expressa anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição dos CRI, conforme descrito no Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo da Oferta os Investidores Profissionais, observado o disposto no artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, devendo observar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160.
- 4.3.** Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente e destinados somente para Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM 30, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto, lâmina e utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.
- 4.4.** Oferta a Mercado. Não será realizado esforços de venda dos CRI a potenciais investidores, de forma que o aviso ao mercado foi dispensado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
- 4.5.** Período de Distribuição: A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais terá início após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.
- 4.5.1.** Foi realizada consulta sigilosa a potenciais investidores para apurar a viabilidade e/ou interesse na presente Oferta, nos termos do artigo 6º da Resolução CVM 160.

- 4.5.2.** A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme, nos termos do §4º do artigo 59 da resolução CVM 160.
- 4.5.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do boletim de subscrição, por meio do qual o(s) investidor(es) subscreverá(ão) os CRI e formalizará(ão) a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta, devendo o Coordenador Líder assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI, que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) os Investidores Profissionais devem realizar a sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora e (vi) ao fazerem o investimento nos CRI, os Investidores Profissionais optaram por realizar tal investimento exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, este Termo de Securitização.
- 4.5.4.** A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.
- 4.6.** Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder: (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.
- 4.7.** Formador de Mercado: Nos termos do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA, a Coordenadora Líder, neste ato, recomenda formalmente à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a Oferta.
- 4.8.** Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo máximo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.
- 4.8.1.** O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão do Coordenador Líder e/ou por decursos do prazo máximo de colocação, nos termos das normas emitidas pela CVM.

- 4.8.2.** Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento, pelo Coordenador Líder.
- 4.9.** Restrições de Negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada junto a Investidores Profissionais, nos termos do art. 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60.
- 4.9.1.** Dado que a B3 tem procedimento específico para fins de liquidação financeira dos ativos em seu sistema, fica desde logo estabelecido que não será possível o repasse no mesmo dia, de nenhum recurso recebido pela Emissora após as 16:00 (dezoito horas). Neste caso, os recursos serão repassados a quem de direito no Dia Útil imediatamente seguinte sem atualização dos valores.
- 4.10.** Distribuição Parcial. Na hipótese de colocação parcial das Notas Comerciais e, consequentemente da distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), as Partes se obrigam a formalizar aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização de modo a (i) refletir a Distribuição Parcial; e (ii) ajustar o valor máximo da Amortização Antecipada Facultativa, originalmente estabelecido em R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), acrescido da Remuneração dos CRI, o qual será reduzido em montante equivalente ao valor não integralizado no âmbito dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série, nos termos da Cláusula 8.3.1 abaixo.
- 4.10.1.1.** As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Securitizadora ou aprovação pelos Titulares dos CRI em assembleia especial, às expensas da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado.
- 4.11.** Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Securitizadora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.
- 4.11.1.** Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, pode modificar as condições da Oferta, sem a necessidade de aprovação prévia da CVM.
- 4.11.2.** A modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta comunicado ao mercado informando sobre a modificação. Os investidores que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.

- 4.11.3.** Após a publicação de eventual comunicado de modificação da Oferta, o Coordenador Líder somente aceitará novas ordens de investimento daqueles investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do comunicado de modificação da Oferta.
- 4.11.4.** Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.
- 4.11.5.** Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes ao CRI já integralizados.
- 4.12.** Meio de Divulgação. As divulgações da Oferta serão realizadas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Securitizadora, da B3 e da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.
- 4.12.1.** Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados relacionados à Oferta, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do respectivo documento, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

V. DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- 5.1.** Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

- 5.1.1.** A exclusivo critério do Coordenador Líder, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritas e integralizadas na mesma data, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Distribuição. Em relação às liquidações realizadas em datas diferentes, eventual ágio ou deságio poderá ser aplicado de forma diferente, observado também o disposto no Contrato de Distribuição.
- 5.1.2.** 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 45 (quarenta e cinco) dias.
- 5.2.** Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma integralização dos CRI serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva integralização das Notas Comerciais, de forma que uma integralização das Notas Comerciais e sua respectiva integralização dos CRI serão feitas sempre na mesma data e, portanto, uma data de integralização das Notas Comerciais corresponderá sempre a uma respectiva data de integralização dos CRI.
- 5.3.** A liberação dos recursos à Devedora deverá ocorrer na mesma Data de Integralização, na Conta de Livre Movimentação da Devedora, desde que observado o previsto nesta Cláusula.
- 5.4.** A integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais, será realizada em parcelas, observadas as condições abaixo:
- (i)** Primeira Integralização. Os recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI 1ª e dos CRI 3ª Série, no valor de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), serão transferidos na mesma data do cumprimento das Condições Precedentes Primeira Integralização, observado o previsto na Cláusula 5.4.1 abaixo, e utilizados da seguinte forma:
- a. serão retidos na Conta Centralizadora **(i)** R\$ 190.403,43 (cento e noventa mil, quatrocentos e três reais e quarenta e três centavos) para pagamento das Despesas Iniciais; **(ii)** R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) para pagamento das Despesas Iniciais adicionais; e **(iii)** R\$ 901.000,00 (novecentos e um mil reais) para o pagamento do Prêmio de Remuneração, a ser realizado nos termos previstos na Cláusula 7.4.1 abaixo; e
- b. o valor de R\$ 42.638.596,57 (quarenta e dois milhões, seiscentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) será transferido para a Conta de Livre Movimentação da Devedora.
- (ii)** Segunda Integralização. Os recursos decorrentes da segunda integralização dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série, no valor de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de

reais), serão transferidos na mesma data do cumprimento das Condições Precedentes Segunda Integralização, em 160 (cento e sessenta) dias contados da primeira integralização das Notas Comerciais, observado o previsto na Cláusula 5.4.1 abaixo, para a Conta de Livre Movimentação da Devedora; e

- (iii) Terceira Integralização. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI 2ª Série, no valor de até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), após verificado qualquer das Condições Precedentes Integralização dos CRI 2ª Série, serão transferidos para a VIPG Administração, por conta e ordem da Devedora, para fins de pagamento de parte do preço de aquisição do Imóvel 35.068, em conta corrente a ser oportunamente indicada, nos termos do Contrato de Aquisição Imóvel 35.068.

- 5.4.1. Cada uma das parcelas será transferida na respectiva Data de Integralização, pela Emissora à Devedora, caso as respectivas Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos na Conta Centralizadora até as 12h00 (doze) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a respectiva implementação venha a ocorrer a partir de 12h00 (doze) horas (exclusive), em ambos os casos, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

VI. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 6.1. Destinação dos Recursos pela Emissora: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.
- 6.2. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados conforme indicado no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

VII. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

- 7.1. Atualização Monetária dos CRI. Os CRI não serão atualizados monetariamente.
- 7.2. Remuneração dos CRI 1ª Série. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,00% (três por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI 1ª Série ou desde a última Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, se aplicável ("Remuneração dos CRI 1ª Série"). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série acumulada no final do Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, exclusive, até a data do seu efetivo pagamento, inclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 3 (três) casas decimais.

Fator Spread = spread de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[(i + 1)^{\frac{Dup}{252}} \right]$$

Sendo que:

Dup = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou a Data de Pagamento dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "Dup" um número inteiro.

$i = 3,0000\%$.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada no 2º Dia Útil anterior a data de cálculo.

7.3. Remuneração dos CRI 2ª Série. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Emissão dos CRI 2ª Série ou desde a última Data de Pagamento dos CRI 2ª Série, se aplicável ("Remuneração dos CRI 2ª Série"). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série acumulada no final do Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, exclusive, até a data do seu efetivo pagamento, inclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 3 (três) casas decimais.

Fator Spread = spread de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[(i + 1)^{\frac{Dup}{252}} \right]$$

Sendo que:

Dup = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão dos CRI 2ª Série ou a Data de Pagamento dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "Dup" um número inteiro.

i = 5,0000%

Observações:

- (vi) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (vii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (viii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ix) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (x) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada no 2º Dia Útil anterior a data de cálculo.

7.4. Remuneração dos CRI 3ª Série. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série ou desde a última Data de Pagamento dos CRI 3ª Série, se aplicável ("Remuneração dos CRI 3ª Série"). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série acumulada no final do Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 3 (três) casas decimais.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada no 2º Dia Útil anterior a data de cálculo.

7.4.1. Prêmio de Remuneração dos CRI 3ª Série. Na segunda Data de Pagamento subsequente a primeira integralização dos CRI 3ª Série, os Titulares dos CRI 3ª Série farão jus ao pagamento de um prêmio de remuneração no valor de R\$ 901.000,00 (novecentos e um mil reais) ("Prêmio de Remuneração").

7.5. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga na Data de Vencimento.

7.5.1. Para fins de cálculo e capitalização mensal da Remuneração dos CRI, as respectivas datas de apuração encontram-se indicadas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, as quais são equivalentes às Datas de Verificação.

7.6. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento dos CRI.

- 7.7.** Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.
- 7.7.1.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento **(i)** dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 7.8.** Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do INCC-DI. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do INCC-DI, por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser observado o previsto na Cláusula 6.13. e subitens, no qual indica o procedimento sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, dos CRI.
- 7.9.** Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 1ª Série, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.
- 7.9.1.** Até a deliberação da taxa substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro.
- 7.9.2.** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares de CRI, a referida assembleia especial não será mais realizada e a Taxa DI divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas no Termo de Securitização.
- 7.10.** Ordem de Pagamentos. A Securitizadora deverá seguir a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado abaixo indicada, inclusive, sem limitação, quanto aos montantes recebidos no Mês de Competência pela Emissora

em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais e/ou a título dos Direitos Creditórios Vendas (“Ordem de Pagamentos”):

(i) Ordem de Pagamentos Inicial:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas e vincendas, se aplicável;
- (b) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas dos CRI 1ª Série, se aplicável;
- (c) Pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI 1ª Série (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (d) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vincendas dos CRI 1ª Série, se aplicável;
- (e) Pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI 1ª Série (e respectivos encargos) vincendos, se aplicável;
- (f) Realização da Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia, de forma *pari passu* entre as séries dos CRI, na proporção dos respectivos saldos devedores; e
- (g) Realização da Amortização Antecipada ou Resgate Antecipado dos CRI 1ª Série, conforme o caso.

Ordem de Pagamentos após o resgate da totalidade dos CRI 1ª Série:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas e vincendas, se aplicável;
- (b) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas dos CRI 2ª Série, se aplicável;
- (c) Pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI 2ª Série (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (d) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vincendas dos CRI 2ª Série, se aplicável;
- (e) Pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI 2ª Série (e respectivos encargos) vincendos, se aplicável;
- (f) Realização da Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia, de forma *pari passu* entre as séries dos CRI, na proporção dos respectivos saldos devedores;

- (g) Realização da Amortização Antecipada ou Resgate Antecipado dos CRI 2ª Série, conforme o caso.

Ordem de Pagamentos após o resgate da totalidade dos CRI 2ª Série:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado vincendas, se aplicável;
- (b) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas dos CRI 3ª Série, se aplicável;
- (c) Pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI 3ª Série (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (d) Realização da Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia, de forma *pari passu* entre as séries dos CRI;
- (e) Realização da Amortização Antecipada dos CRI 3ª Série, até 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série;
- (f) Após a amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, os recursos deverão ser utilizados para compor um Fundo de Reserva no montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor da emissão dos CRI 3ª Série;
- (g) Após a composição do fundo mencionado no item (f) acima, os recursos excedentes serão distribuídos como prêmio de remuneração aos Titulares dos CRI 3ª Série; e
- (h) Exclusivamente com recursos do fundo mencionado no item (f) acima, pagamento de parcela(s) de Remuneração vincendas dos CRI 3ª Série, se aplicável e de Amortização Programada dos CRI 3ª Série (e respectivos encargos) vencidos, se aplicável, na Data de Vencimento ou na data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, para o pagamento do saldo final dos CRI até o seu efetivo Resgate Antecipado.

VIII. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 8.1.** Amortização Antecipada dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de (i) Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; (ii) Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia; ou (iii) Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Excedente, observada as condições indicadas na Ordem de Pagamentos ("Amortização Antecipada dos CRI").

- 8.1.1.** A Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta Centralizadora dos recursos da Devedora para a Amortização Obrigatória das Notas Comerciais.
- 8.1.2.** A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.
- 8.1.3.** A Amortização Antecipada dos CRI será realizada independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.
- 8.2.** Resgate Antecipado dos CRI: a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, sendo vedado o resgate parcial, nas seguintes hipóteses: (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão; ou (ii) caso seja verificado o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.
- 8.2.1.** A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos dos eventos acima descritos no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetutado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.
- 8.2.2.** A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do Resgate Antecipado dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.
- 8.2.3.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.
- 8.2.4.** O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.
- 8.3.** Resgate e Amortização Antecipada das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão, aplicam-se às Notas Comerciais os seguintes termos e condições:
- 8.3.1.** *Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.* A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, com recursos decorrentes da Parcela da Devedora (conforme definido no Termo de Emissão) dos Direitos Creditórios Vendas e/ou com recursos próprios e decorrentes de outras fontes, realizar **(a)** a partir do 25 (vigésimo quinto) mês a partir desta data, inclusive, a amortização ou o resgate antecipado das Notas Comerciais; ou **(b)** a qualquer tempo, a amortização antecipada das Notas Comerciais até o montante de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), acrescido da remuneração das Notas

Comerciais, o qual será reduzido em montante equivalente ao valor não integralizado no âmbito dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série, caso as Condições Precedentes Segunda Integralização não sejam atendidas, em sua integralidade, no prazo de 160 (cento e sessenta) dias contados do início da Oferta; em ambos os casos, sem aplicação de qualquer prêmio ("Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais" e "Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais", conforme o caso).

- 8.3.1.1.** A Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, caso o valor amortizado supere tal volume, deverá ser realizado o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.
- 8.3.1.2.** A Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais devem observar ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:
- (i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado por e-mail pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, (a) 10 (dez) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; ou (b) 20 (vinte) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;
 - (ii) a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deve ser realizado sempre em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão);
 - (iii) em caso de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, na referida comunicação, a Devedora deverá indicar o valor que pretende antecipar ("Valor do Pagamento Antecipado"), observado que para fins cálculo do Valor do Pagamento Antecipado, a Securitizadora considerará, até o limite do referido valor: **(a)** o valor nominal das Notas Comerciais a ser amortizado; e **(b)** a remuneração das Notas Comerciais devida, calculada *pro rata die*, desde a data de integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, exclusive, bem como quaisquer Encargos Moratórios devidos e não pagos até essa data; e

- (iv) em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá informar à Devedora o valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais em até 3 (três) Dias Úteis da notificação enviada pela Devedora.
- 8.3.1.3.** A realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso, deverá ser realizado pela Securitizadora, na Data de Pagamento das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), observado a Ordem de Pagamentos.
- 8.3.1.4.** As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais serão canceladas.
- 8.3.1.5.** Não será permitido o resgate parcial das Notas Comerciais.
- 8.3.1.6.** Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.
- 8.3.2.** *Amortização Antecipada Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.* A Devedora deverá realizar a amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais, com os recursos recebidos a título de Parcela de VGVL (conforme definida no Termo de Emissão), observada a Ordem de Pagamentos, sem a incidência de qualquer prêmio, para: (i) promover o reenquadramento dos Índices de Garantia ("Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia"); e (ii) após o reenquadramento, amortizar o saldo devedor das Notas Comerciais até o limite correspondente a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais ("Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Excedente"). Caso os recursos disponíveis para amortização superem o referido limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão, a parcela excedente deverá ser destinada ao resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais").
- 8.3.2.1.** A Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais para Reenquadramento dos Índices de Garantia deverá sempre ocorrer nos dias 3 (três), 8 (oito), 13 (treze), 18 (dezoito), 23 (vinte e três) e 28 (vinte e oito) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente posterior, desde que os recursos da Parcela de VGVL (conforme definido no Termo de Emissão) estejam disponíveis na Conta Vinculada até 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva data, observada a Ordem de Pagamentos.
- 8.3.2.2.** Considerando que as Notas Comerciais não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Antecipada

Obrigatória das Notas Comerciais deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

8.3.2.3. A realização da Amortização Antecipada Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais.

8.3.2.4. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão canceladas.

8.3.2.5. Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

IX. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a)** dentro de 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, 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;
 - (b)** dentro de 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social, fornecer declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto ou contrato social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores;

- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da entrega pela Devedora e dos Avalistas, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e pelos Avalistas desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
- (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (f) 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.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos dos itens 14.8 deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo

do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:

 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

- (xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
 - (xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento.
 - (xix) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e
 - (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência.
- 9.2.** Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado.
- 9.3.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021.
- 9.4.** A Emissora, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, validade, qualidade e veracidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.
- 9.5.** A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (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 de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;
- (v) os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) assegura a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam a Oferta;
- (vii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem os CRI, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (viii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Oferta;
- (ix) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;
- (x) as Garantias encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer outros ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (xi)** assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xii)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias Reais, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xiii)** não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xiv)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores;
- (xv)** este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (xvi)** 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;
- (xvii)** 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 nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, 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; e
- (xviii)** 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.

- 9.6. A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

X. DAS GARANTIAS

- 10.1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as garantias abaixo descritas.

- 10.2. Alienação Fiduciária Terrenos. Será constituída em favor da Securitizadora a alienação fiduciária superveniente dos Imóveis, a serem formalizadas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

- 10.2.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, após a lavratura das escrituras de compra e venda dos Imóveis ("Escrituras de Compra e Venda dos Imóveis"), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento da primeira parcela das Notas Comerciais.

- 10.2.2. Adicionalmente, a Devedora obriga-se, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento da primeira parcela das Notas Comerciais, a, (i) encaminhar à Securitizadora cópia das Escrituras de Compra e Venda dos Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis, devidamente assinados; e (ii) promover o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis perante o competente Cartório de Registro de Imóveis.

- 10.2.3. A Devedora se obriga a registrar o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis perante o competente Cartório de Registro de Imóveis em até 60 (sessenta) dias contados do respectivo protocolo, prorrogável por iguais períodos de 30 (trinta) dias, desde que a Devedora comprove que está cumprindo diligentemente todas as exigências formuladas pelo registro de imóveis competente, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do protocolo.

- 10.2.4. A Securitizadora, neste ato, expressamente concorda e anui com a possibilidade de a Devedora, a qualquer tempo, aprovar projetos, averbar construções e demolições, realizar a retificação e unificação de áreas, desmembrar a matrícula, constituir fruição pública e servidão de passagem, realizar doações de áreas ao município de São Paulo, se condicionante de aprovação do projeto ou da emissão dos alvarás necessários ao desenvolvimento do Empreendimento, registrar incorporação imobiliária e patrimônio de afetação e especificar e instituir o regime de condomínio edilício em relação ao Empreendimento, que está sendo desenvolvido sobre os Imóveis ("Incorporação Imobiliária").

- 10.2.4.1. Para a realização do Empreendimento pela Devedora, esta deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento, adotar as providências necessárias ao registro da Incorporação Imobiliária, de

forma que a Securitizadora desde já se compromete a celebrar, conforme lhe venha a ser solicitado pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da Devedora, todos os documentos que se fizerem necessários para as providências anteriormente descritas, inclusive, para fins de desonerar o(s) Imóvel(is) da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso assim seja exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento, com a subsequente reconstituição da alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is).

10.3. Cessão Fiduciária. Será constituída a promessa de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização aos Adquirentes das unidades autônomas integrantes do Empreendimento, a serem formalizados por contratos de compra e venda e quaisquer outros instrumentos jurídicos que tenham por objeto a venda ou promessa de venda das futuras unidades entre os Adquirentes e a Devedora ("Contratos Imobiliários"), nos termos Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária" e "Direitos Creditórios Vendas", respectivamente).

10.3.1. As Partes se obrigaram a constituir conta vinculada para o recebimento dos Direitos Creditórios Vendas em até 60 (sessenta) dias contados desta data, desde que previamente ao primeiro recebimento da Parcela VGVV (conforme definido no Termo de Emissão), sendo observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

10.4. Alienação Fiduciária de Quotas. Será constituída a alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora, de titularidade da Lux Incorporadora, em favor da Securitizadora, nos termos Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

10.5. Seguros. Serão contratados os seguros abaixo descritos junto a qualquer das Seguradora Permitidas, devendo cobrir, pelo menos, todos os pontos indicados no Anexo V do Termo de Emissão ("Seguros").

10.5.1. Exclusivamente com relação ao Seguro Performance, conforme descrito no **Anexo V**, a Devedora se obriga a endossá-lo à Securitizadora, no prazo de até 30 (trinta) dias após o início das obras do Empreendimento, bem como assegurar que este se mantenha endossado, válido e vigente durante o seu prazo de duração, indicando esta como única beneficiária, de forma que, se aplicável, a seguradora realize, em caráter irrevogável e irretratável, quaisquer pagamentos a título de indenização referentes ao Seguro Performance, única e exclusivamente, na Conta Centralizadora.

10.5.2. A ocorrência de qualquer sinistro que resulte no pagamento de indenização referente ao Seguro de Obras, Seguro de Engenharia e/ou ao Seguro de Responsabilidade Civil, conforme descritos no Anexo V do Termo de Emissão, a Devedora se compromete a utilizar a respectiva indenização para arcar com a reconstrução/reparação do Empreendimento e/ou com quaisquer outros

pagamentos relacionados aos sinistros ocorridos no Empreendimento (como o pagamento de eventual indenização por acidente de trabalho, se for o caso).

- 10.5.3.** A ocorrência de um sinistro, seja parcial ou total, previsto em qualquer um dos Seguros, deverá ser prontamente informada pela Devedora à Securitizadora. Na hipótese de o sinistro acionar o Seguro Performance, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de Titulares dos CRI a fim de deliberar sobre a destinação dos recursos da indenização em decorrência de um sinistro que acionou o Seguro Performance, se para o pagamento das Obrigações Garantidas ou se para a reconstrução ou reparação do(s) Imóvel(is).
- 10.5.4.** Sem prejuízo do acima disposto, caso quaisquer recursos oriundos do pagamento de indenização do Seguro Performance sejam pagos diretamente à Devedora, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à Securitizadora, 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 os encargos moratórios.
- 10.6. Garantia Fidejussória.** Os Avalistas se obrigam no Termo de Emissão, solidariamente com a Devedora, nos termos do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, perante os titulares das Notas Comerciais, como avalistas, na condição de codevedores solidários e principais pagadores, solidariamente com a Devedora, sendo responsáveis pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas e nos termos e condições previstas no Termo de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida (“Aval”).
- 10.6.1.** Os Avalistas deverão pagar a dívida representada pelas Notas Comerciais, em moeda corrente nacional, no valor e forma estabelecidos no Termo de Emissão e responsabilizam-se, integral e solidariamente, pela boa e total liquidação, inclusive caso as Notas Comerciais venham a ser executadas.
- 10.6.2.** O valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas, será pago pelos Avalistas no prazo de 3 (três) Dias Úteis após o recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora aos Avalistas informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, em moeda corrente nacional, acrescido dos encargos e despesas incidentes das obrigações inadimplidas pela Devedora.
- 10.6.3.** Os Avalistas declararam no Termo de Emissão estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia.
- 10.6.4.** O Aval considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o Avalista pessoa jurídica pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui

interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

- 10.6.5.** As obrigações decorrentes da Nota Comercial serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.
- 10.6.6.** Nos termos do Termo de Emissão, os Avalistas reconhecem que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações nesta Nota Comercial e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora; (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na Nota Comercial sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) somente após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seus créditos contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago.
- 10.6.7.** Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.
- 10.6.8.** O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos documentos da Emissão, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, os Avalistas poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.
- 10.6.9.** A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada no Termo de Emissão, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.
- 10.6.10.** A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.
- 10.6.11.** O Aval poderá ser executado e exigido pela Securitizadora quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
- 10.6.12.** Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

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

- 10.7.1.** As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável e são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.
- 10.7.2.** As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
- 10.7.3.** As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamento, aplicáveis, no prazo e forma estipulados no respectivo Contrato de Garantia. Por meio da constituição das Garantias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia Real, nos limites e condições descritos nos respectivos contratos de garantia.
- 10.7.4.** As Garantias devem estar perfeitamente constituídas nos prazos estipulados neste instrumento. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas na forma estipulada no respectivo Contrato de Garantia, nos termos deste instrumento, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.
- 10.7.5.** Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Avalistas, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.
- 10.7.6.** Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos neste instrumento e demais documentos da Operação de Securitização aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

- 10.7.7.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.
- 10.7.8.** As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.
- 10.7.9.** A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.
- 10.8. Repactuação das Garantias.** Caso a Devedora pretenda obter financiamento à produção do Empreendimento perante instituições financeiras e/ou por meio de captação via oferta pública ou privada de títulos de dívida (debêntures, notas comerciais, entre outros títulos), cessão da carteira de direitos creditórios ou ainda, por meio de operação de securitização, o que inclui, mas não se limita, a emissão de certificados de recebíveis de imobiliários ("Financiamento à Construção"), deverá observar as condições abaixo previstas.
- 10.8.1.** A Devedora, ao considerar a obtenção de Financiamento à Construção, deverá enviar comunicação à Securitizadora contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** as cotações obtidas para contratação do Financiamento à Construção; **(ii)** se as Condições para o Financiamento à Construção (abaixo definidas) serão cumpridas ou não; e **(iii)** as características do Financiamento à Construção, descritas a seguir: valor, prazo total, indexador, *spread*, taxa total, prêmios, cronograma de amortização, condições de amortização e/ou resgate extraordinários e as garantias envolvidas ("Comunicação para o Financiamento à Construção").
- 10.8.2.** A Devedora declara que os Titulares dos CRI e/ou a quem estes indicar terão o direito de igualar qualquer uma das cotações do Financiamento à Construção e, assim, optar por realizar o financiamento nas mesmas condições apresentadas. Caso os Titulares dos CRI decidam (por si ou pelo terceiro indicado por eles) exercer esse direito ("Operação Decorrente do Direito de Preferência"), as partes irão empenhar os melhores esforços para que a operação do Financiamento à Construção seja estruturada dentro de 30 (trinta) dias contados da manifestação positiva acerca do exercício do direito de preferência, prazo este que poderá ser prorrogável por mais um período de 15 (quinze) dias, desde que a impossibilidade da implementação da operação dentro do primeiro período não seja decorrente de culpa exclusiva dos Titulares dos CRI.

- 10.8.3.** Os Titulares dos CRI deverão se manifestar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da apresentação da proposta, devendo ser considerado seu silêncio como renúncia ao direito de preferência. Caso os Titulares dos CRI decidam não exercer esse direito ou a Operação Decorrente do Direto de Preferência não seja implementada no prazo indicado na Cláusula 9.8.2. acima, a Devedora estará livre para aceitar a cotação disponível de outro financiador.
- 10.8.4.** A Securitizadora deverá convocar assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar sobre a autorização do Financiamento à Construção, observado que está aprovada desde já e independentemente de autorização por titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, caso o Financiamento à Construção atenda as Condições para o Financiamento à Construção, descritas na Cláusula 9.8.5. abaixo.
- 10.8.5.** A obtenção do Financiamento à Construção e repactuação das garantias dispensará a aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI, caso atenda integralmente os seguintes requisitos (“Condições para o Financiamento à Construção”):
- (i) substituição da Alienação Fiduciária de Imóveis pela alienação fiduciária da propriedade superveniente ou hipoteca de segundo grau das unidades autônomas, para que a instituição financeira que financie o Empreendimento receba a alienação fiduciária ou a hipoteca em primeiro grau sobre os Imóveis, desde que haja sua anuência para a manutenção da garantia de espécie equivalente e em grau de prioridade subsequente em favor da Securitizadora;
 - (ii) seja mantida a alienação fiduciária da integralidade das quotas da Devedora ou a manutenção da alienação fiduciária de quotas sobre o percentual equivalente ao Percentual de VGVL, acrescido 5,0125% (cinco inteiros e cento e vinte e cinco décimos de milésimos por cento), das quotas da Devedora, com a anuência da instituição financeira que concederá o Financiamento à Construção;
 - (iii) manutenção do Aval; e
 - (iv) a Cessão Fiduciária seja aditada para prever a liberação de parte da Cessão Fiduciária, de modo que seja mantida, em garantia das Obrigações Garantidas, a Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente ao Percentual de VGVL, acrescido 5,0125% (cinco inteiros e cento e vinte e cinco décimos de milésimos por cento), da totalidade dos recebíveis das unidades imobiliárias do Empreendimento. Ainda, caso o Financiamento à Construção seja contratado junto à instituição financeira, deverá ser realizado o registro dos direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades presentes e futuras em infraestrutura de mercado financeiro, na forma da Resolução CMN 5055/2022, para garantir à Securitizadora a Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente ao Percentual de VGVL da totalidade dos recebíveis das unidades imobiliárias do Empreendimento.

- 10.9.** A Securitizadora se compromete a emitir o termo de liberação **(i)** da Alienação Fiduciária dos Imóveis; **(ii)** da Alienação Fiduciária de Quotas em montante de quotas que excedam o Percentual de VGV, acrescido 5,0125% (cinco inteiros e cento e vinte e cinco décimos de milésimos por cento); e **(iii)** da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Vendas que excedam o Percentual de VGV, acrescido 5,0125% (cinco inteiros e cento e vinte e cinco décimos de milésimos por cento), em até 3 (três) Dias Úteis após a manifestação dos Titulares dos CRI que não exercerão a preferência do Financiamento à Construção, ou, na ausência de manifestação dentro do prazo estipulado na Cláusula 9.8.3. acima, após o término desse prazo.

XI. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 11.1.** Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.
- 11.1.1.** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na qual também declara a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.
- 11.2.** Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
- 11.3.** Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.
- 11.4.** Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 11.5.** Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta

do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

- 11.6.** Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60, sendo certo que o encerramento do primeiro exercício social se dará em 30 de junho de 2025.
- 11.7.** Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 11.8.** Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou substituição da companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a eventual liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um “Evento de Inadimplemento da Emissora”):
- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 10.9 abaixo deste Termo de Securitização;
 - (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
 - (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
 - (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
 - (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

- (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção, da Legislação Ambiental, da Legislação de Proteção Social e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial e desde que com a concordância da Emissora.

11.9. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

11.10. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) a (vi) da Cláusula 10.8.1. deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

11.11. A Assembleia Especial acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.12. Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora:

- (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado;
- (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários;
- (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos;
e

- (iv) transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.
- 11.12.1.** A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.
- 11.12.2.** A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.
- 11.12.3.** A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.
- 11.12.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10.8.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10.8.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 11.13.** Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:
- (i) realização de aporte pelos Titulares dos CRI;
 - (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
 - (iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.
- 11.13.1.** Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de

modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

11.13.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430 e exposto na Cláusula 10.9 cima.

11.13.3. A referida Assembleia Especial prevista na Cláusula 10.9.2 acima será convocada mediante publicação de edital no *website* da Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

11.13.4. Referida Assembleia Especial prevista na Cláusula 10.9.2 acima instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários conforme §3º do artigo 30 da Lei 14.430. Serão considerados válidas as deliberações com a maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação conforme §4º do artigo 30 da Lei 14.430. Caso (i) a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado conforme §5º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.14. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

XII. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

12.1. A Emissão não foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco.

XIII. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

13.1. Escriturador dos CRI. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

- 13.2.** Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.
- 13.3.** Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.
- 13.4.** Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.
- 13.4.1.** A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
- 13.4.2.** Adicionalmente, o Escriturador dos CRI e o Agente de Liquidação poderão ser substituídos mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI e/ou o Agente de Liquidação para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador dos CRI e/ou o Agente de Liquidação encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador dos CRI ou a Emissora e/ou o Agente de Liquidação suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI e/ou o Agente de Liquidação ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI e/ou o Agente de Liquidação, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador dos CRI e/ou o Agente de Liquidação deve ser contratado pela Emissora.

XIV. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 14.1.** Nomeação. A Emissora nomeia e constituiu o Agente Fiduciário, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.
- 14.2.** Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:
- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
 - (ii) 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;
 - (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
 - (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
 - (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
 - (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização;
 - (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

- (viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declaração na forma do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização;
- (x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo V** do presente Termo de Securitização; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

14.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a 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 reais e fidejussórias 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) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicáveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Emissão, nos Contratos de Garantia, neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação;
- (xi)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xii)** intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar a garantia outorgada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (xiii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o Empreendimento Imobiliário e/ou onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- (xiv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos deste Termo de Securitização;
- (xvi)** comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xviii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Emissão, nos Contratos de Garantia e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix)** comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Emissão, nos Contratos de Garantia e neste

Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xxi) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários 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, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60;
- (iii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*; e
- (iv) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou (ii) pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

14.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias,

mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

- 14.5.2.** Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.
- 14.5.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.
- 14.5.4.** A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.
- 14.5.5.** O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.
- 14.5.6.** O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.
- 14.5.7.** O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.
- 14.5.8.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 14.6.** Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.
- 14.7.** Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos

quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

- 14.8.** Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 14.9.** Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.
- 14.10.** Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário os honorários indicados na Cláusula 14.1. (viii) abaixo.

XV. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

- 15.1.** Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.
- 15.2.** Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.
- 15.3.** Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:
- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
 - (ii) alterações no Termo de Securitização;
 - (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

- (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
- (b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

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

15.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação no *website* da Emissora.

15.4.2. Será admitida realização de primeira e segunda convocação conjuntas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI caso tal seja convocada para deliberação exclusiva sobre demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º-A do art. 26 da Resolução CVM 60.

15.4.3. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por solicitação dos titulares de CRI ou da CVM deverá (i) ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

15.4.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

15.4.5. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que

comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4.6. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii) se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
- (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;
- (v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

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

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

15.5. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50%

(cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, 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 dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

- 15.6.** Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.
- 15.6.1.** Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.
- 15.6.2.** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
- 15.6.3.** Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.
- 15.7.** Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 15.8.** Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

15.9. Deliberações. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i) as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, dependerão da aprovação de, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação; e
- (ii) as demais deliberações serão tomadas, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em primeira ou segunda convocação.

15.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

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

15.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

15.13. Operações Compromissada. Na hipótese de celebração de operação compromissada pelos Titulares dos CRI junto a terceiros, o respectivo Titular de CRI deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário que todos os direitos políticos sobre o ativo, assim entendidos como aqueles relacionados aos direitos de reunião, deliberação, aprovação e reprovação de todo e qualquer tema objeto ou que possa ser objeto de assembleia, permanecem sob sua titularidade e livre exercício, mediante o envio de: (i) declaração do respectivo Titular dos CRI nos moldes constantes do material de apoio; (ii) envio da tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais dos CRI na data da publicação do edital de convocação; e (iii) e-mail e/ou contrato com a formalização da referida operação compromissada, a serem analisados e aprovados antes da assembleia.

XVI. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula:

- (i) as Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série, nos termos deste instrumento;
- (ii) as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes, serão de responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas, mediante a utilização, pela Securitizadora, da Parcela de VGVL, conforme Ordem de Pagamentos, e, casos os recursos sejam insuficientes, com recursos próprios da Devedora, que deverá realizar o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora;
- (iii) as despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Registro Geral de Imóveis, Registros de Títulos e Documentos e/ou Junta Comerciais, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas;
- (iv) as Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação; e
- (v) a remuneração do Agente de Monitoramento e do Agente de Medição, deverá ser arcada pelos Titulares dos CRI.

16.2. Insuficiência de Recursos. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

16.2.1. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

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

XVII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

17.1. 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.

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

- 17.2.1.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).
- 17.2.2.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 17.2.3.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988.
- 17.2.4.** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.
- 17.2.5.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e

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

- 17.2.6.** Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota 15%, de acordo com o artigo 3º da Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015, exceção feita aos bancos, cuja alíquota voltou a ser de 20% a partir de 1º de março de 2020, por força do artigo 32 da Emenda Constitucional n.º 103, de 12 de novembro de 2019. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a”, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.
- 17.2.7.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.
- 17.2.8.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
- 17.2.9.** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1988.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

- 17.3.1.** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

17.3.3. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

17.4. IOF/Câmbio

17.4.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.5. IOF/Títulos

17.5.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

XVIII. FATORES DE RISCO

18.1. 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 e aos Avalistas 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.

18.2. 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 e/ou a Devedora. Na

ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

- 18.3.** 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.
- 18.4.** 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 ou sobre a Devedora, 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 ou da Devedora, 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.
- 18.5.** O investimento nos CRI ofertadas envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora e a Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora, pela Devedora, ou que a Emissora considere irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.
- 18.6. Riscos Relacionados à Emissora.** Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):
- 18.6.1.** Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora. A Emissora possui registro de companhia securitizadora S1 desde 01 de junho de 2022. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.
- 18.6.2.** Crescimento da Emissora e de seu Capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta

captação poderiam afetar o desempenho da Emissora e, conseqüentemente, dos CRI.

18.6.3. 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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar negativamente a capacidade de geração de resultado e manutenção das atividades da Emissora.

18.6.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, 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. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora e a Emissão poderão ser afetadas.

18.6.5. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

18.7. Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização

18.7.1. 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 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.

18.7.2. 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.

18.7.3. 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 respectivos 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, na forma prevista no Termo de Emissão, os respectivos devedores não terão 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 Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

18.7.4. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora 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

Reais, 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 Reais, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

18.8. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta

- 18.8.1.** Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e dispensa de análise prévia da Oferta pela ANBIMA no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas. A Oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM, de forma que será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; bem como não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam investidores profissionais e qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.
- 18.8.2.** Riscos associados à guarda de documentos pela Devedora e pela Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante e a Devedora, conforme o caso, serão responsáveis pela custódia dos Documentos da Operação e seus eventuais futuros aditamentos. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou os processos de excussão das Garantias.
- 18.8.3.** Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, instituição custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade

esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

- 18.8.4.** Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos 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 Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas Garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.
- 18.8.5.** Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por quóruns qualificados em relação aos CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria dos CRI, conforme quórum aplicável nos termos do Termo de Securitização. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.
- 18.8.6.** 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. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

- 18.8.7.** Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.
- 18.8.8.** Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado. 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. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.
- 18.8.9.** O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora. Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões.
- 18.8.10.** Riscos Relacionados à Restrição à negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada junto a Investidores Profissionais, nos termos do art. 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.
- 18.8.11.** Risco decorrente da distribuição parcial dos CRI. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o montante mínimo neste Termo de Securitização. Assim, caso a totalidade dos CRI não seja distribuída, os CRI remanescentes serão cancelados e o valor total da Oferta poderá ser alterado, o que poderá, ainda, prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

18.9. Riscos dos Créditos Imobiliários

- 18.9.1.** Risco de crédito. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.
- 18.9.2.** Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.
- 18.9.3.** Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra constituída na data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo em vista que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não foi formalizado e registrado, perante as entidades competentes nos termos ali previstos.
- A ausência de registro, arquivamento ou averbação adequados poderá acarretar dificuldades para a excussão de tais garantias pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário.
- 18.9.4.** Riscos relacionados à renúncia da Securitizadora sobre a posse direta dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. A Securitizadora renunciou à sua faculdade de ter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam os Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei 4.728. A eventual perda, extravio e/ou não entrega de tais documentos comprobatórios poderá afetar negativamente a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.
- 18.9.5.** Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado a análise **(a)** dos documentos societários da Devedora, dos Avalistas, da Securitizadora e do Agente Fiduciário; **(b)** das certidões de matrícula e certidões fiscais dos Imóveis; e **(c)** das certidões fiscais e de distribuidores da Devedora, dos Avalistas e dos proprietários dos imóveis acima referidos. Destacamos que a auditoria legal não incluiu a análise dos proprietários antecessores dos Imóveis.

A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, destacamos que foram identificados processos judiciais nos quais os Avalistas figuram no polo passivo. Eventuais decisões desfavoráveis que alcancem valores substanciais podem impactar negativamente o patrimônio dos Avalistas e, por conseguinte, o pagamento dos CRI.

- 18.9.6.** Risco Relacionado à Remuneração. As Notas Comerciais e os CRI possuem remunerações distintas. Em razão das diferenças nos critérios de remuneração entre as Notas Comerciais e os CRI, pode ocorrer descasamento no fluxo financeiro mensal dos CRI.
- 18.9.7.** Risco de atraso na construção do Empreendimento. O Empreendimento está em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento e ensejar o não pagamento dos Direitos Creditórios Vendas. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de construção do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a Cessão Fiduciária, resultando em perda financeira aos Titulares do CRI.
- 18.9.8.** Risco relacionado à existência futura dos créditos cedidos fiduciariamente. Os créditos cedidos fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária são decorrentes da comercialização das futuras unidades autônomas do Empreendimento. A ocorrência de qualquer evento que afete o desempenho do Empreendimento poderá afetar a garantia representada pela Cessão Fiduciária, e causar a diminuição e/ou interrupção do depósito de recursos na Conta Arrecadadora. Nesta hipótese, a Cessão Fiduciária será insuficiente para quitar o saldo devedor dos CRI ou até mesmo inexistente, resultando em perda financeira relevante aos Titulares do CRI.
- 18.9.9.** Riscos ambientais relacionados aos Imóveis. Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor do Imóvel; e **(iv)** consequências indiretas da

regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

18.9.10. Risco de Amortização Antecipada e de Resgate Antecipado. Os CRI estão sujeitos a amortização extraordinária e a resgate antecipado. A efetivação desses eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

18.9.11. Risco referente ao Pagamento das Despesas. A Devedora será responsável exclusivamente pelo pagamento **(i)** dos honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados necessários para a excussão das Garantias; **(ii)** despesas relativas aos Contratos de Garantia, conforme aplicável; e **(iii)** despesas com o registro e publicações das aprovações societárias. As demais despesas serão arcadas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. Caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

18.10. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

18.10.1. 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. 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.

- 18.10.2. 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 pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.
- 18.10.3. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.** Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.
- 18.10.4. 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.
- 18.10.5. Política Monetária.** O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da

economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

18.10.6. 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.

18.10.7. Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os certificados de recebíveis imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderá apresentar entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) pode resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora. Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos

públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization).

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

XIX. DA PUBLICIDADE

- 19.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet <https://leveragesec.com.br/>, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” inciso IV do artigo 46 da Resolução CVM 60, o artigo 13 da Resolução CVM 160 e, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.
- 19.2.** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

XX. DO REGISTRO DO TERMO

- 20.1.** O presente Termo de Securitização será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

XXI. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.
- 21.2.** Este Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.
- 21.3.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a qualquer das Partes em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 21.4.** Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 21.5.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.
- 21.6.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
- 21.7.** O cumprimento por qualquer das Partes de suas obrigações e deveres previstos neste Termo de Securitização será adicional a todas as demais obrigações previstas nos demais Documentos da Operação.
- 21.8.** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

- 21.9.** As Partes declaram que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.
- 21.10.** Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.
- 21.11.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, observado o disposto na Cláusula 21.19 abaixo.
- 21.12.** Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização (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 e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Termo de Securitização. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Termo de Securitização, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
- 21.13.** Fica desde logo estipulado que este Termo de Securitização revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.
- 21.14.** Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo das penalidades descritas neste Termo de Securitização.
- 21.15.** As Partes não poderão ceder, ou de qualquer outra forma transferir, seus direitos e obrigações previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização, total ou

parcialmente, exceto nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação.

- 21.16.** As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
- 21.17.** As Partes declaram e reconhecem que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.
- 21.18.** As Partes declaram, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/2013, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dão e seguirão dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) abstiveram-se e seguirão se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não.
- 21.19.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Securitização; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros formais manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; (iv) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii), (iv) e (v) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares

de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

- 21.20.** Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 19.18 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.
- 21.21.** As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19, do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

XXII. DAS NOTIFICAÇÕES

- 22.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Se para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista
São Paulo - SP, CEP 01310-924

At: Sr. Leandro Issaka

Tel.: (11) 5051-3592

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

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

São Paulo – SP. CEP 05.425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

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

- 22.2.** As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu

recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

- 22.3.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização.
- 22.4.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.
- 22.5.** Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

XXIII. LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

- 23.1.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 23.2.** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, com dispensa de testemunhas, nos termos do § 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 04 de março de 2026.

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª (sexagésima primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora. Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Lux 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 04 de março de 2026)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. Os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária a serem incorridos pela Devedora relacionados à aquisição e/ou construção dos imóveis identificados abaixo (em conjunto, a "Destinação dos Recursos").
2. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de resgate antecipado previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.
3. O cronograma indicativo constante abaixo é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.
4. A porcentagem destinada a cada imóvel poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora e devendo ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada imóvel, o qual as partes se obrigam a celebrar.
5. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, sobre a Destinação de Recursos semestralmente, até o último dia dos meses subsequentes aos meses setembro e março de cada ano ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo II do Termo de Emissão ("Relatório de Verificação"), sendo o primeiro devido até 31 de outubro de 2026, o segundo até 30 de abril de 2027 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; e (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos PDF de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma.
6. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os documentos enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de

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

7. Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, em razão do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, devendo apresentar documentos comprobatórios adicionais da Destinação dos Recursos para os imóveis eventualmente solicitados, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que o Agente Fiduciário deverá notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia útil subsequente ao do seu recebimento.

8. Entende-se como "Documentos Comprobatórios" termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "XML", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

9. No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do Termo de Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula.

10. No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

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

12. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora da

emissão das Notas Comerciais, exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas nesta Cláusula.

13. A qualquer tempo, a Devedora poderá inserir novos imóveis para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, mediante prévia decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada por titulares dos CRI em assembleia especial que representem 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em circulação presentes em tal assembleia, em primeira ou segunda convocação. A inserção de novos imóveis deverá ser solicitada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme deliberado em assembleia pelos titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão 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.

15. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula, bem como compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos documentos da Operação de Securitização, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária da Destinação de Recursos.

16. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula.

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

18. prejuízo do quanto previsto na Cláusula 17. acima, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo final aqui previsto para comprovação da Destinação de Recursos nos termos e na forma deste Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R\$ 100,00

(cem reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida à Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

19. A Emitente declarou no Termo de Emissão que os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão destinados em conformidade com o disposto na Resolução CMN 5.118.

1 – Descrição dos Imóveis

Imóvel	Destinação	Endereço	Matrícula	Proprietária	CNPJ/CPF	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
Domingos Fernandes 608	Aquisição Construção	Rua Domingos Fernandes, nº 608, Vila Nova Conceição, São Paulo, CEP 04506-001	19.867 do 4º RGI de São Paulo - SP	Luciano da Silva Amaro e Maria Elizabete Vilaça Lopes Amaro	105.883.708-78 e 895.851.608-97	23,92%	Não	Não	Não	Não
Domingos Fernandes 618	Aquisição Construção	Rua Domingos Fernandes, nº 608, Vila Nova Conceição, São Paulo, CEP 04506-001	109.468 do 4º RGI de São Paulo - SP	Garten Empreendimentos e Participações Ltda.	03.746.413/0001-08	13,05%	Não	Não	Não	Não
Jacques Felix 385	Aquisição Construção	Rua Jacques Felix, nº 385, Vila Nova Conceição, São Paulo, CEP 04509-001	214.899 do 4º RGI de São Paulo - SP	Maria de Souza Barbeiro Guimaro	148.110.998-77	27,12%	Não	Não	Não	Não
Jacques Felix 405	Aquisição Construção	Rua Jacques Felix, nº 405, Vila Nova Conceição, São Paulo, CEP 04509-001	35.068 do 4º RGI de São Paulo - SP	Vipg Administração e Participações Ltda.	15.252.377/0001-05	21,84%	Não	Não	Não	Não
Escobar Ortiz 711	Aquisição Construção	Rua Escobar Ortiz, 711, Jardim Paulista, São Paulo - SP, 04512-051	215.865 do 4º RGI de São Paulo - SP	Ruth Szlejf e Mendel Leib Szlejf	116.469.118-06 e 046.420.828-91	14,07%	Não	Não	Não	Não

2 - Cronograma Indicativo

Imóvel	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	1º Semestre 26	2º Semestre 26	1º Semestre 27	2º Semestre 27	1º Semestre 28	2º Semestre 28	1º Semestre 29	2º Semestre 29	1º Semestre 30	2º Semestre 30	1º Semestre 31	2º Semestre 31
Domingos Fernandes 608	0,00	Desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	Construção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	14.115.000,00	Aquisição	7.000.000,00	0,00	0,00	3.557.500,00	0,00	3.557.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Domingos Fernandes 618	0,00	Desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	Construção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.700.000,00	Aquisição	7.700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jacques Felix 385	0,00	Desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	Construção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	16.000.000,00	Aquisição	7.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jacques Felix 405	0,00	Desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	Construção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.885.000,00	Aquisição	8.000.000,00	0,00	0,00	814.166,67	814.166,67	814.166,67	814.166,67	814.166,67	814.166,67	0,00	0,00	0,00
Escobar Ortiz 711	0,00	Desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	Construção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.300.000,00	Aquisição	8.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

ANEXO II

Declaração da Securitizadora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, sala 132, 13º andar, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em 3 (três) séries da 61ª (sexagésima primeira) emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos que, (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 3 (Três) Séries da 61ª (sexagésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lux 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*”, celebrado nesta data; (ii) foi instituído o Regime Fiduciário sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (b) a CCI; (c) as Garantias Reais; (d) a Conta Centralizadora; e (e) a Conta de Liquidação; e (iii) efetuou guarda e conservação da (a) via original assinada digitalmente do Termo de Emissão; (b) via original assinada digitalmente do Termo de Securitização; (c) via original assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI; (d) vias originais dos Contratos de Garantia.

São Paulo, (data).

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO III

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"), no âmbito da 61ª (sexagésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" firmado em 04 de março de 2026 entre a Custodiante e a Securitizadora ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931") à custódia eletrônica de 1 (uma) via original assinada digitalmente das Escritura de Emissão de CCI.

São Paulo, (data).

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO IV

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

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 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 61ª (sexagésima primeira)
Número da Série: 3 (três) séries
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 59.000 CRI
Espécie: N/A.
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, (data).

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO V

Emissões do Agente Fiduciário

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	9,4E+07	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	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 SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	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 SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	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 SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	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 SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		1,5E+07	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		1,5E+07	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		1,2E+07	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 Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		1,2E+07	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	1,7E+07	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	1,7E+07	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	5E+07	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	1,3E+07	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 SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	1,3E+07	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 SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	2,8E+07	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	2,8E+07	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	1,3E+07	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	1,3E+07	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	6E+07	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	2,8E+07	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 Creditorios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	2,8E+07	28375	IPCA + 17,3600 %	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 Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1H6	2,8E+07	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 Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	2,8E+07	28375	CDI + 5,5000 %	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 Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	5,1E+07	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 Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	2,2E+07	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	1,1E+07	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

													Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	1E+08	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	1,8E+07	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	1,5E+07	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	3,1E+07	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 Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W5	2E+07	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	4E+07	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	7,6E+07	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 SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	6,6E+07	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 SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	6,3E+07	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 SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	4,7E+07	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 SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	3,4E+07	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	1,2E+07	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	9E+07	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	1E+07	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECCBS004	1,5E+07	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECCBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	1,3E+07	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	1,3E+07	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	1,8E+07	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	1,5E+07	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	1,2E+08	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2M4	3,3E+07	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	8,7E+07	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	5,2E+07	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	1,2E+07	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	1,2E+07	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	2,7E+07	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	1,2E+07	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		2,6E+07	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	2E+07	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	1,5E+07	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			1,3E+07	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	7,8E+07	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	4,2E+07	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	3,4E+07	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	BRLSECCRI359	1,6E+07	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	BRLSECCRI375	1,2E+07	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	1,2E+07	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	BRLSECCRI3H2	4E+07	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	4E+07	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	1,7E+07	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	BRLSECCRI3M2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	1E+07	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	2E+07	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	2E+07	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	2E+07	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	3E+07	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		1,9E+07	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		4E+07	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		1,5E+07	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	4,4E+07	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			2,7E+07	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			1,2E+07	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

ANEXO VI

Eventos de Vencimento Antecipado

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na cláusula IX do Termo de Emissão ("Evento de Inadimplemento"). Exceto se expressamente consignado neste Termo de Securitização, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste instrumento, terão seu significado previsto no Termo de Emissão.

Obrigações da Operação

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) caso as Condições Precedentes Segunda Integralização não sejam atendidas, em sua integralidade, no prazo de 160 (cento e sessenta) dias após o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Integralização, observado o disposto na Cláusula 5.4.4. do Termo de Emissão;

Crédito

- (iv) pedido de aut falência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (v) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

- (vi) liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento (incluindo a liquidação, dissolução e extinção) de Afiliadas da Devedora e/ou de Afiliadas de qualquer Garantidor não será considerado como um Evento de Inadimplemento quando a referida Afiliada objeto do encerramento não esteja direta ou indiretamente relacionada à presente Operação e/ou ao desenvolvimento do Empreendimento;
- (vii) protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (ix) descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xi) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xii) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou

tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (xiii) caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria, exceto pela forma permitida neste instrumento, ficando desde já autorizada a alienação do imóvel situado à Rua Escobar Ortiz, nº 711, Moema, São Paulo/SP, CEP 04512-051, objeto da Matrícula nº 215.865 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (xiv) caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre os Imóveis que constitui para a Operação de Securitização ou caso a Devedora venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) Imóveis, exceto pela forma permitida neste instrumento, ficando desde já autorizada a alienação do imóvel situado à Rua Escobar Ortiz, nº 711, Moema, São Paulo/SP, CEP 04512-051, objeto da Matrícula nº 215.865 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

Garantias

- (xv) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;
- (xvi) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia;
- (xvii) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xviii) efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionados à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo Garantidor, conforme

aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionados à uma Garantia);

- (xix) caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor deixe de entregar informação à Securitizadora, e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento, ou, caso não haja prazo de cura específico, desde que não sanado dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação por escrito pela Securitizadora à Devedora e aos Garantidores;
- (xx) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxi) constituição de qualquer Ônus sobre os Imóveis, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias, conforme previstos em um Documento da Operação;

Societário

- (xxii) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (xxiii) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xxiv) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou a Lux Incorporadora;
- (xxv) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;
- (xxvi) redução de capital social da Devedora, exceto (a) o valor equivalente a 6% (seis por cento) sobre o valor geral de vendas do Empreendimento, e desde que observado o regime do Regime Especial de Incorporações Imobiliárias (RET); e (b) se previamente autorizado pela Securitizadora, a qual deve ser respondida em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação, pela Devedora, sobre a referida redução;

- (xxvii) resgate ou amortização de quotas ou ações da Devedora, que não tenha tido anuência prévia da Securitizadora, a qual deve ser respondida em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação, pela Devedora, sobre a referida amortização ou resgate;
- (xxviii) pagamento pela Devedora, de 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 ou ações do capital social de uma sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela respectiva sociedade ao(s) respectivo(s) sócio(s), com exceção do pagamento do montante equivalente a 6% (seis por cento) sobre o valor geral de vendas do Empreendimento, e desde que observado o regime do Regime Especial de Incorporações Imobiliárias (RET);

Formalização

- (xxix) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, que resulte um Efeito Adverso Relevante;
- (xxx) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, que resulte um Efeito Adverso Relevante, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxi) comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxii) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxiii) prática, por quaisquer terceiros relacionados a qualquer Garantidor e/ou à Devedora, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora e/ou de qualquer Garantidor em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de

até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

Destinação de Recursos

- (xxxiv) constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxxv) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;
- (xxxvi) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição dos imóveis que são objeto da destinação dos recursos ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

- (xxxvii) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, que envolva valor (individual ou agregado), igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais);
- (xxxviii) existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xxxix) existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Compliance

- (xl) 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 de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas, Parte Relacionada e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xli) existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou à Legislação Socioambiental;

Empreendimento

- (xlii) caso o projeto do Empreendimento não seja aprovado e lançado no prazo de 25 (vinte e cinco) meses contados da data da primeira integralização das Notas Comerciais, observado o previsto no item (i) da Cláusula 8.10 do Termo de Emissão;
- (xliii) caso as obras não tenham iniciado em até 12 (doze) meses contados do lançamento do Empreendimento e/ou as obras não sejam entregues em até 60 (sessenta) meses da primeira integralização dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série;
- (xliv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e para o desenvolvimento do Empreendimento, exceto se, (i) tal fato não seja por culpa exclusiva ou dolo da Devedora; e (ii) dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da data da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão (“Prazo de Recuperação de Alvará ou Licença”), a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação. Ainda, o Prazo de Recuperação de Alvará ou Licença poderá ser prorrogado por 1 (um) período adicional de 90 (noventa) dias, desde que a Devedora comprove que está tomando todos os atos de diligência para superar tal inadimplemento ora descrito (ou seja, esteja tomando todas as ações para obter o provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença);
- (xlv) se a Devedora deixar de apresentar (i) o “Habite-se”, ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e

Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 4 (quatro) meses a contar da efetiva data de conclusão das obras, indicada pelo Agente de Medição;

- (xlvi) caso a Devedora, dentro do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias que vier a constar na matrícula do Empreendimento quando do registro de sua incorporação imobiliária, desista da incorporação do Empreendimento;
- (xlvii) caso as futuras unidades autônomas do Empreendimento sejam vendidas em determinado preço de forma que o Valor de Ajuste da Parcela de VGVl a ser pago pela Devedora à Securitizadora corresponda a um Percentual de VGVl maior que 50% (cinquenta por cento);
- (xlviii) suspensão e/ou embargo das obras do Empreendimento, após início das obras, por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (xlix) caso seja constatado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição que a Devedora incorreu em um atraso nas obras que comprometa o cronograma de obras em prazo igual ou superior a 6 (seis) meses;
- (l) caso haja bloqueio ao acesso físico do Agente de Medição ao Empreendimento, pela Devedora ou qualquer Garantidor, em um prazo superior a 30 (trinta) dias;

Gerais

- (li) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação; e
- (lii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, observado que para os fins do inciso III do referido artigo serão observados os prazos de cura estipulados neste instrumento.

Anexo VII
Cronograma

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/03/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/04/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	25/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
4	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
5	23/07/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
6	25/08/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
7	23/09/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
8	23/10/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
9	25/11/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
10	23/12/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
11	25/01/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
12	24/02/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
13	24/03/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
14	26/04/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
15	25/05/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
16	23/06/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
17	23/07/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
18	25/08/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
19	23/09/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
20	25/10/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
21	24/11/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
22	23/12/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
23	25/01/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
24	23/02/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
25	23/03/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
26	25/04/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
27	24/05/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
28	23/06/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
29	25/07/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
30	23/08/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
31	25/09/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
32	25/10/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
33	23/11/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
34	25/12/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
35	24/01/2029	Não	Sim	Não	0,0000%

36	23/02/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
37	23/03/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
38	25/04/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
39	23/05/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
40	25/06/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
41	25/07/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
42	23/08/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
43	25/09/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
44	24/10/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
45	23/11/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
46	26/12/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
47	23/01/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
48	25/02/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
49	25/03/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
50	24/04/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
51	23/05/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
52	25/06/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
53	24/07/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
54	23/08/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
55	25/09/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
56	23/10/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
57	25/11/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
58	26/12/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
59	23/01/2031	Não	Sim	Não	0,0000%
60	27/02/2031	Sim	Não	Sim	100,0000%

Anexo VIII Despesas

I – Valores das Despesas Iniciais

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	9.600,00	0,00%	R\$ 9.600,00
CVM2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
CVM3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	4.500,00	0,00%	R\$ 4.500,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R\$	13.570,00	0,00%	R\$ 13.570,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$	590,00	0,00%	R\$ 590,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$	224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$	2.341,12	0,00%	R\$ 2.341,12
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$	9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$	30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$	6.500,00	11,15%	R\$ 7.315,70
Archx	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$	50.000,00	0,00%	R\$ 50.000,00
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$	9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54
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
RBR	Fee de Estruturação	FLAT	-	R\$	225.369,00	16,53%	R\$ 270.000,00
TOTAL				R\$	402.214,08		R\$ 460.403,43

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	- R\$	16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	R\$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	- R\$	6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	- R\$	9.000,00	9,65%	R\$ 9.961,26	R\$ 9.961,26
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	- R\$	3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
Vórtx	Liquidante	ANUAL	- R\$	3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	- R\$	2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13
Akrual ¹	Software	MENSAL	- R\$	250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	- R\$	300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	- R\$	300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	- R\$	6.500,00	11,15%	R\$ 7.315,70	R\$ 87.788,40
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	- R\$	900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	- R\$	50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	- R\$	87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008% R\$	472,00	0,00%	R\$ 472,00	R\$ 5.664,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011% R\$	649,00	0,00%	R\$ 649,00	R\$ 7.788,00
TOTAL							R\$ 154.560,32

*Custos estimados

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

- (1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas na tabela acima, devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.
- (2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:
 - (i) *Remuneração da Securitizadora*: em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas no Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e a uma taxa de administração ("Taxa de Emissão" e "Taxa de Administração", respectivamente).

- (a) A Taxa de Emissão será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.
- (b) A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.
- (c) A Securitizadora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Securitizadora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.
- (d) A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Securitizadora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.
- (e) A Taxa de Distribuição, Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da

Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

- (f) 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 Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário*: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e

as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “*abort fee*”. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”;

- (iii) *Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, do Escriturador dos CRI e do Agente de Liquidação*: parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. O Escriturador e o Agente de Liquidação possuem o *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação* registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025, de modo que a Emissora e o Escriturador das Notas Comerciais estão vinculados a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização;
- (iv) *Remuneração do Escriturador das Notas*: parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

- (v) *Remuneração da Instituição Custodiante:* parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (vi) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado:* parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Avalistas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (viii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e da Conta Vinculada e custos relacionados às assembleias dos Titulares dos CRI;
- (ix) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando não for paga diretamente pela Devedora, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (x) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias dos Titulares dos CRI;

- (xiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário e excussão das Garantias;
- (xiv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvi) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii) As eventuais despesas frente aos órgãos de proteção ao crédito, tais como a Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC, conforme aplicável;
- (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação de Assembleia (CRI), ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir 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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias dos Titulares dos CRI, cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão de Garantias, entre outras.

Anexo IX
ANEXO B3

Razão Social da Emissora LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA				CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 61ª	Série 1ª, 2ª e 3ª	
Data de emissão 06/03/2026	Data de vencimento 27/02/2031	Quantidade CRI 1ª Série: 32.000 CRI 2ª Série: 12.000 CRI 3ª Série: 15.000	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) CRI 1ª Série: R\$ 32.000.000 CRI 2ª Série: R\$ 12.000.000 CRI 3ª Série: R\$ 15.000.000	
Instituição Custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		Classe Sênior, Mezanino e Subordinada	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) CRI 1ª Série: 1ª Integralização CRI 2ª Série: Data de Emissão CRI 3ª Série: 1ª Integralização	
Lastro NC	Razão Social do Devedor / Cedente LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.		CNPJ do Devedor / Cedente 54.075.463/0001-41		
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Devedora	Devedor divulgou DF? Não		
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 59.000.000,00			
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) CRI 1ª Série: CDI CRI 2ª Série: CDI CRI 3ª Série: CDI (Defasagem: 2DU)	Taxa de juros CRI 1ª Série: 3,00% CRI 2ª Série: 5,00% CRI 3ª Série: Não há	Critério juros 252 Dias Úteis	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias úteis		
Incorporação de juros? Sim	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros No vencimento	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização No vencimento		
Dia de pgto da amortização No vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de N/A	Base para amortização Dias úteis	Segue caderno de fórmulas B3? Sim		
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor LUX INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ n.º 05.264.739/0001-24) BRUNO CARDOSO ALVES (CPF n.º 366.274.218-79) RENAN CARDOSO ALVES (CPF n.º 366.274.178-47) RUBENS ANTONIO ALVES (CPF n.º 016.934.288-30)			CNPJ do Garantidor -	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor LUX INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ n.º 05.264.739/0001-24) LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (CNPJ n.º 54.075.463/0001-41)			CNPJ do Garantidor -	
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária e Aval.					
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Conforme Termo de Securitização	Fórmula de resgate Sim			

Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Conforme Termo de Securitização	Fórmula de amortex Sim	
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim