



SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 57ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, 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 na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Em 26 de dezembro de 2025, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.*", conforme aditado em 05 de janeiro de 2026 ("Termo de Securitização"), por meio do qual foram emitidos os 30.600 (trinta mil e seiscentas) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, integrantes de sua 57ª Emissão, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (respectivamente, "CRI" e "Emissão");
- (ii) As Partes desejam retificar o Termo de Securitização, por meio da celebração do presente instrumento aditivo, para fins de seu ajuste aos termos e condições originalmente acordados entre as Partes;
- (iii) Até a presente data, os CRI não foram objeto de qualquer subscrição ou integralização, motivo pelo qual não se faz necessária a aprovação da celebração do presente instrumento em sede de Assembleia Especial; e
- (iv) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Firmam o presente "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.*" ("Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

2.1. Alterações. As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, por meio do presente Aditamento, para ajustar e complementar os termos e condições da Condição Suspensiva e da Condição Resolutiva previstas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, tendo em vista que até o momento não foi aberta a Oferta dos CRI e, portanto, não houver qualquer subscrição dos Certificados emitidos, conforme versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** deste Aditamento, a qual vigorará de forma retroativa à Data de Emissão dos CRI.

2.2. Assinatura Digital. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, na MP nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3. LEI APLICÁVEL E FORO

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

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

E, por estar assim justo e contratado, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2; ficando dispensada a presença das testemunhas, nos termos da legislação vigente.

São Paulo/SP, 17 de abril de 2026.

[ASSINATURAS SEGUEM NA PÁGINA SEGUINTE]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

[PÁGINA DE ASSINATURAS INTEGRANTE DO SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 57ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CELEBRADO EM 17 DE ABRIL DE 2026].

Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Por: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

CPF: 022.410.475-62

Por: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

CPF: 013.181.121-50

Agente Fiduciário:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Ricardo Pinheiro

Cargo: Diretor

CPF: 153.095.018-00

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

CPF: 281.053.588-40

[ANEXO A INTEGRANTE DO SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 57ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CELEBRADO EM 17 DE ABRIL DE 2026].

ANEXO A – TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 57ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

como Emissora



celebrado com

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário



Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela

DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Datado de 26 de dezembro de 2025, conforme aditado e consolidado em 17 de abril de 2026.

SUMÁRIO

Seção I - Partes.....	6
Seção II – Termos Definidos e Regras de Interpretação.....	6
Seção III – Cláusulas.....	27
1. Autorização	27
2. Objeto e Créditos Imobiliários.....	27
3. Características dos CRI e da Oferta.....	29
4. Subscrição e Integralização dos CRI.....	35
5. Atualização Monetária, Remuneração e Amortização Programada dos CRI	35
6. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI	37
7. Ordem de Prioridade de Pagamentos.....	41
8. Garantias	41
9. Fundo de Reserva.....	42
10. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	43
11. Obrigações e Declarações.....	47
12. Agente Fiduciário	54
13. Assembleia Especial de Investidores	61
14. Liquidação do Patrimônio Separado	65
15. Despesas	67
16. Comunicações e Publicidade	70
17. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	71
18. Fatores de Risco.....	71
19. Disposições Gerais	71
Anexo II - Características dos Créditos Imobiliários.....	78
Anexo III - Declaração da Securitizadora	87
Anexo IV - Declaração da Custodiante.....	88
Anexo V - Relação de Emissões	89
Anexo VI - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses	90
Anexo VII - Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias.....	91
Anexo VIII - Fatores de Risco.....	94
Anexo IX - Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores.....	106

* * * * *

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 57ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, 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 na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 22 da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

- (A) Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“Agente Fiduciário” ou “Escriturador NC” Possui o significado atribuído na Seção I – Partes.

“Alienação Fiduciária de Imóveis” A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis, pela Cedente, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Amortização” A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula

Antecipada dos CRI”	6.1 deste Termo de Securitização
“ANBIMA”	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O “ <i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora</i> ”, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
“Anúncio de Início”	O “ <i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora</i> ”, elaborado nos termos do parágrafo 3º, do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	São os investimentos: <ul style="list-style-type: none"> i. Títulos de emissão do Tesouro Nacional; ii. Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; iii. Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; iv. Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou v. Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos com liquidez diária.
“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial de Investidores de CRI”	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
“Ato Societário”	Significa a <i>Ata de Reunião de Sócios</i> realizada nesta data concomitantemente à celebração do Contrato de Cessão, por meio da qual os Sócios da Cedente autorizaram a cessão dos Créditos Imobiliários e outorga das garantias.

<p>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</p>	<p>Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.761.508/0001-61.</p> <p>Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.</p>
<p>“Atualização Monetária”</p>	<p>A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE.</p>
<p>“Banco Liquidante”</p>	<p>A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima já qualificada.</p>
<p>“Boletim de Subscrição”</p>	<p>Significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Qualificados formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.</p>
<p>“B3”</p>	<p>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de registradora de ativos financeiros, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.</p>
<p>“CCI”</p>	<p>As 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931, para representar os respectivos Créditos Imobiliários.</p>
<p>“Cedente”</p>	<p>A DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Rua Santa Catarina, nº 399, Bela Vista, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.415.857/0001-99.</p>
<p>“Cessão Fiduciária”</p>	<p>Significa a garantia de cessão fiduciária, outorgada pela Cedente à Cessionária, sobre a totalidade dos recursos que recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada (abaixo definido), conforme previsto no Contrato de Cessão.</p>
<p>“CETIP21”</p>	<p>Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela</p>

	B3.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condutas Indevidas”	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
“Condições Precedentes”	<p>São as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a realização da Integralização:</p> <p>(a) perfeita formalização dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;</p> <p>(b) registro do Termo de Securitização, do Prospecto e da Lâmina da Oferta na B3, conforme previsto no Termo de Securitização;</p> <p>(c) emissão dos CRI de forma plena, válida, eficaz e exequível, nos termos da Resolução CVM 160;</p> <p>(d) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de</p>

representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(e) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações enviadas e declarações feitas pela Emissora e pela Cedente, conforme o caso, e constantes neste Contrato e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização);

(f) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, 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, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação;

(g) obtenção do registro da Oferta sob rito automático junto à CVM e do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e secundário nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3;

(h) instituição do patrimônio separado pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização;

(i) que os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI tenham sido adquiridos pela Securitizadora e estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e que não haja qualquer óbice contratual, legal, judicial ou regulatório à sua formalização;

(j) recolhimento, pela Cedente, das taxas e tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela CVM, bem como demais taxas e emolumentos cobrados para o registro da Ata da Aprovação Societária Cedente e registro dos Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização) perante os cartórios competentes, se aplicável; e

(k) fornecimento da declaração de que o registro da Emissora perante a CVM está atualizado.

“Condição Resolutiva” Tem o significado previsto no item 1.2 abaixo.

“Condição Suspensiva”	A efetiva celebração do ‘ <i>Termo de Recompra de Créditos Imobiliários</i> ’ (“ <u>Termo de Recompra</u> ”), entre a Emitente e a Riza Securitizadora S.A. (atual denominação social da Virgo Securitizadora S.A.), no âmbito da 126ª Série da 4ª Emissão da Riza Securitizadora S.A., conforme deliberado na Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Série da 4ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. convocada em 10 de dezembro de 2025.
“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.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 98478-6, mantida na agência n.º 0393 do banco Itaú Unibanco S.A. (Código 341).
“Conta de Liquidação”	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 307), de n.º 73100-2, na agência n.º 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.
“Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente de titularidade da Cedente de n.º 00110034-7, mantida na agência n.º 0001 da Vórtx DTVM Ltda. (Código 310), de livre movimentação pela Cedente.
“Conta Vinculada”	A conta corrente de titularidade da Cedente de n.º 00110027-0, mantida na agência n.º 0001 da Vórtx DTVM Ltda. (Código 310), de movimentação restrita e vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI.
“Contrato de Cessão”	O “ <i>Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e os Fiadores, na qualidade de terceiros garantidores.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”	Os respectivos e competentes <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a serem celebrados pela Cedente, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Contratos de Locação”	Os respectivos e competentes: (a) <i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial e Outras Avenças</i> celebrado em 01 de julho de 2020, conforme aditado em 26 de setembro de 2024, 03 de setembro de 2024 e 07 de março de 2025, tendo por objeto o Imóvel Guanambi (<u>“Contrato de Locação Guanambi”</u>); e (b) <i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial e Outras Avenças</i> celebrado em 29 de julho de 2021, conforme aditado em 05 de outubro de 2022, 12 de setembro de 2024 e 03 de setembro de 2024, tendo por objeto o Imóvel Brumado (<u>“Contrato de Locação Brumado”</u>)
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora</i> , celebrado entre a Cedente e a Coordenadora Líder, na qualidade de coordenador líder da Oferta.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Os Contratos de Locação para fins da Fiança Locatícia; (ii) O Contrato de Cessão, para os fins da Fiança e da Coobrigação; (iii) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Controle”	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Coobrigação”	A garantia fidejussória de coobrigação outorgada no Contrato de cessão pela Cedente, na qualidade de terceira garantidora e principal pagadora dos Créditos Imobiliários devidos pela Locatária, em favor da Emissora, nos termos da legislação em vigor
“Coordenadora Líder”	A GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar, parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam: (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada; (v) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Cedente; e (vi) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens

	(i) a (iv) acima, conforme aplicável.
“Créditos Imobiliários”	Significa a totalidade do pagamento mensal devido pela Locatária à Cedente a título dos aluguéis pactuados nos Contratos de Locação, bem como seus acessórios, encargos e garantias.
“CRI”	São os CRI da 57ª emissão, em série única, da Securitizadora, quando mencionados em conjunto.
“CRI em Circulação”	Significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Especiais, a qual abrangerá todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Cedente ou os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Cedente, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Cedente, ou aos prestadores de serviços da Emissão, 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 (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I , que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da Remuneração dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	O dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.
“Data de Integralização”	Data em que ocorrer cada integralização dos CRI, com o depósito dos recursos na Conta Centralizadora.
“Data de Emissão dos	26 de dezembro de 2025.

CRI	
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas <i>Flat</i> ” no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes”, no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Devedora” ou “Locatária”	CESG - CENTRO DE EDUCACAO SUPERIOR DE GUANAMBI S/A , sociedade por ações com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Avenida Pedro Felipe Duarte, nº 4.911, São Sebastião, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.097.860/0001-46, conhecida por UniFG (Universidade Faculdade Guanambi), que é sociedade integrante do grupo socioeconômico e controlada pelo Grupo Ânima Educação (Fiadora Locatícia).
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: <ul style="list-style-type: none"> (i) Realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Documentos da	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:

Operação”	<ul style="list-style-type: none"> (i) Ato Societário; (ii) Contratos de Locação; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vi) Termo de Securitização; (vii) Contrato de Distribuição; (viii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (ix) Anúncio de Início, a Lâmina da Oferta, o Prospecto da Oferta e o Anúncio de Encerramento; (x) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados; (xi) Atas de Assembleias Extraordinárias e/ou Ordinárias, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins das Assembleias Especiais, o que inclui, mas sem limitação “<i>Termos de Compromisso</i>” celebrados pela Cedente e/ou por qualquer dos Garantidores; e (xii) Quaisquer documentos vinculados aos documentos acima mencionados.
“Efeito Adverso Relevante”	<p>Qualquer evento ou situação que possa causar um efeito adverso e relevante na situação econômica, financeira e/ou operacional da Devedora e/ou na capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações pecuniárias no âmbito do Contrato de Cessão.</p>
“Emissão”	<p>A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.</p>
“Encargos Moratórios”	<p>São os encargos devidos em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
	<p>A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio</p>

	próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI.
“Escriturador CRI”	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima já qualificada.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“Fiança”	A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.
“Fiança Locatícia”	A garantia fidejussória prestada pela Fiadora Locatícia para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora nos Contratos de Locação.
“Fiadora Locatícia”	A ÂNIMA HOLDING S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, nº 1.250, 9º Andar, Sumarezinho, CEP 05435-001, inscrita no CNPJ sob o nº 09.288.252/0001-32.
“Fiadores”	<p>ADA CELMA LIMA DE SANTANA, brasileira, casada sob regime de comunhão universal de bens com o Sr. Joselito (abaixo qualificado), portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00729764504, expedida pelo DETRAN-BA e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF”) nº 059.844.915-91, domiciliada à Rua Vilazito Pires de Brito, 356, Apto 201, Brindes, município de Guanambi, Estado da Bahia, CEP 46.430-000 (doravante designada simplesmente como “<u>Sra. Ada</u>”);</p> <p>MARIA HELENA GABRIEL DUARTE, portuguesa, casada sob regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Pedro (abaixo qualificado), doméstica, portadora do Registro Nacional de Estrangeiro nº V903350H e inscrita no CPF sob nº 351.802.345-49, domiciliada à Rua Santa Catarina, no 401, Centro, município de Guanambi, Estado da Bahia, CEP 46.430-000 (doravante designada</p>

simplesmente como “Sra. Maria Helena”);

PEDRO GOMES DUARTE, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Maria Helena (acima qualificada), empresário, portador da cédula de identidade RG nº 0485647702, expedido pela SSP/SP e inscrito no CPF nº 461.014.978-87, domiciliado à Rua Santa Catarina, nº 401, Centro, Município de Guanambi, Estado da Bahia, CEP 46.430-000 (doravante designado simplesmente como “Sr. Pedro”);

JOSELITO BATISTA DE SANTANA, brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Ada (acima qualificada), empresário, portador do RG nº 0073783196, expedido pela SSP/BA e inscrito no CPF nº 049.313.785-87, domiciliado à Rua Vilazito Pires de Brito, nº 356, Apto 201, Brindes, município de Guanambi, Estado da Bahia, CEP 46.430-000 (doravante designado simplesmente como “Sr. Joselito”);

FELIPE GABRIEL DUARTE, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com **Marcela Donato Teixeira Duarte**, professora, portadora da carteira de habilitação nº 03437480573 e inscrita no CPF nº 976.881.006-82; empresário, portador do RG nº 7856477, expedido pela SSP/BA e inscrito no CPF nº 625.180.465-34, ambos residentes e domiciliados à Travessa Buenos Aires, nº 30, Bela Vista, município de Guanambi, Estado da Bahia, CEP 46.430-000 (doravante designado simplesmente como “Sr. Felipe”);

ALEXANDER WILLIAM LIMA SANTANA, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com **Daniele Oliveira Condurú Santana**, empresaria, portadora da carteira de habilitação nº 03871986562 e inscrita no CPF nº 016.602.525-98; administrador, portador do RG nº 0857780875, expedido pela SSP/BA e inscrito no CPF nº 782.926.545-34, ambos residentes e domiciliados à Rua Juscelino Gomes Carsono, nº 291, Brindes, Município de Guanambi, Estado da Bahia, CEP 46.430-000 (doravante designado simplesmente como “Sr. Alexander”).

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesa a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor Inicial do Fundo de Despesa sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI, e mantidos na Conta Centralizadora para garantir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as despesas do Patrimônio Separado, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora.

“Fundo de Reserva”

O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor Inicial do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI, e mantidos na Conta Centralizadora para garantir o eventual descasamento dos índices de atualização monetária dos CRI (IPCA) e dos Contratos de Locação (INPC), bem como o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as parcelas

	de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora.
“Fundos”	O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) A Fiança Locatícia; (ii) A Fiança; (iii) A Coobrigação; (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) A Cessão Fiduciária; (vi) Os Fundos; e (vii) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto ou indistintamente: <ul style="list-style-type: none"> (i) A Cedente, na qualidade de fiduciante dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos créditos objeto da Cessão Fiduciária; (ii) A Fiadora Locatícia; (iii) Os Fiadores; (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóveis”	Quando mencionadas em conjunto, o Imóvel Brumado e o Imóvel Guanambi.
“Imóvel Brumado”	Imóvel com área de terreno de 13.860,00m ² e área construída de 4.537,05m ² , situada no Município de Brumado, Estado da Bahia, melhor descrita e caracterizada pela Matrícula nº 20.092 do Oficial de Registro de Imóveis de Brumado/BA.

“Imóvel Guanambi”	O Imóvel com área de terreno de 23.045,50m ² e área construída de 10.512,16m ² , situada no Município de Guanambi, Estado da Bahia, melhor descrita e caracterizada pela Matrícula nº 21.942 do Oficial de Registro de Imóveis de Guanambi/BA.
“Instituição Custodiante”	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima já qualificada.
“Investidores”	Significam os Investidores Qualificados, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir, conforme o caso, os CRI objeto da Oferta.
“Investidor(es) Qualificado(s)”	Significa os investidores qualificados conforme definido nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“INCC”	Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela FGV.
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“Integralização”	A integralização dos CRI.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998; (iii) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992;

	<ul style="list-style-type: none"> (v) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (ix) Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); (x) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xi) A Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977 (<i>FCPA</i>); (xii) A Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 (<i>UKBA</i>); (xiii) Resolução CVM nº 50; e (xiv) 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 (Convenção Anticorrupção).
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022
“Lei de Mercado de Valores Mobiliários”	A Lei n.º 6.385 de 07 de dezembro de 1976.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
“Medida”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Provisória 2.200-2	
“Mês de Apuração”	O mês da Data de Apuração.
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto, todas as: (i) das obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades, indenizações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória (conforme definidos abaixo); e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI e à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, nos termos dos Documentos da Operação.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação de securitização, nos termos da Lei 14.430, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora, em determinado Mês de Apuração, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados, na Data de

Apuração, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado e outras em aberto;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- c) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios;
- d) Pagamento de parcela(s) da Remuneração devida(s) e não paga(s) de períodos anteriores, se aplicável;
- e) Pagamento da parcela da Remuneração imediatamente vincenda;
- f) Pagamento de parcela(s) da Amortização devida(s) e não paga(s) dos períodos anteriores, se aplicável;
- g) Pagamento da parcela da Amortização imediatamente vincenda ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado;
- h) Recomposição do Fundo de Reserva até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- i) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e
- j) Devolução para a Cedente do valor pago no Mês de Competência dos tributos em razão do recebimento dos Créditos Imobiliários, conforme legislação em vigor;
- k) Liberação Residual dos valores para a Conta de Livre Movimentação.

“Parte Relacionada”

É qualquer pessoa, ou um membro próximo de sua família, que, direta ou indiretamente (a) tiver o controle pleno ou compartilhado da Cedente e/ou dos Garantidores; (b) tiver influência significativa sobre a Cedente e/ou sobre os Garantidores; (c) for membro do pessoal chave da administração da Cedente e/ou dos Garantidores. Ademais, será considerada parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (i) entidade e Cedente são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (ii) entidade é controlada em conjunto (*joint venture*) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (iii) 2 (duas) entidades estão sob o controle conjunto (*joint ventures*) de uma terceira entidade; (iv) uma entidade está sob o controle conjunto (*joint venture*) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; (v) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Cedente, dos Garantidores e da entidade; (vi) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada na letra (a); e (vii) uma pessoa identificada na letra (a) (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de controladora da entidade).

“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora e a Conta Vinculada; e (v) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.
“Período(s) de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	A parcela de pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, acrescido da Remuneração devida desde a respectiva data de integralização ou desde a última data de pagamento da remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento, conforme prevista no Termo de Securitização.
“Prazo de Colocação”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.7 abaixo.
“Prêmio de Recompra Facultativa”	O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Cedente, em caso de Recompra Facultativa, a ser calculado na forma prevista no item 6.1.2 deste Termo de Securitização.

“Preço de Cessão”	O valor de R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais) ou o valor resultante da integralização dos CRI, aquele que for menor, devido pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito da presente Operação.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data de sua efetiva integralização.
“Remuneração”	A remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos no presente Termo.
“Resgate Antecipado dos CRI”	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, diante da ocorrência de uma hipótese de Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários.
“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários”	Significa a obrigação da Cedente de recompra compulsória da totalidade, ou de parcela dos Créditos Imobiliários relacionada ao respectivo Contrato de Locação e CCI, na hipótese de ocorrência das Hipóteses de Recompra Compulsória, observado o disposto no Contrato de Cessão.
“Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários”	Significa a faculdade da Cedente, a partir da Data de Emissão, de realizar a recompra antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, pelo preço equivalente ao saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com os juros incorridos até então) adicionado do Prêmio de Recompra Facultativa, nos termos do Contrato de Cessão.
“Remuneração”	Os CRI serão remunerados a uma taxa correspondente a 10,50% (dez inteiros e cinquenta por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescido da atualização do IPCA.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 60”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em alterada.
“Resolução CVM 81”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX).
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os Investidores Qualificados, conforme artigo 12 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
“Valor Inicial do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente a R\$ 952.568,98 (novecentos e cinquenta e dois mil quinhentos e sessenta e oito reais e noventa e oito centavos).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA em periodicidade anual.
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor que, após a emissão dos CRI, deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente a, no mínimo, uma vez e meia a próxima PMT.
“Valor Nominal Unitário”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão.
“Valor Total da Emissão”	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão.

(B) Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma determinada disposição específica;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes ecessionários devidamente autorizados;

- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

1. AUTORIZAÇÃO E CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto 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. Condição Resolutiva: A presente emissão fica condicionada, de forma resolutiva, na forma do Art. 127 do Código Civil, à não implementação da Condição Suspensiva prevista no Contrato de Cessão ("Condição Resolutiva"), observado o disposto no item 3.2.18 deste Termo de Securitização.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto. Pelo presente Termo, a Emissora, após o cumprimento da Condição Suspensiva, por meio de aditamento ao presente instrumento, vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, observada a Condição Resolutiva (conforme abaixo definido), nos termos do inciso X, artigo 17 da Resolução CVM 60, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI à 57ª Emissão, Série Única, de CRI da Emissora, no âmbito da securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei 14.430, cujas características são descritas na Cláusula 2.9.

2.1.1. A Emissora declara que serão vinculados aos CRI, pelo aditamento ao presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ **48.393.515,95** (quarenta e oito milhões trezentos e noventa e três mil quinhentos e quinze reais e noventa e cinco centavos), na Data de Emissão dos CRI.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários e Titularidade. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e o perfazimento da Condição Suspensiva, sendo que o pagamento do Preço de Cessão pela aquisição dos Créditos Imobiliários será realizada após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.3. Classificação dos CRI. De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI contam com as seguintes classificações, nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos da ANBIMA: (i) "Corporativo"; (ii) "Concentrado"; (iii) segmento de "Imóvel Comercial"; e (iv) lastro em créditos imobiliários oriundos de Contratos de Locação.

2.4. Emissão da CCI: Após o perfazimento da Condição Suspensiva, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, nos termos da Lei 10.931.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Pelo aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI aos CRI objeto da Emissão, cujas características principais estão listadas no **Anexo II** a este Termo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, 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 Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, após o perfazimento da Condição Suspensiva, as Garantias, a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada:

- (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão 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 na forma 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; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, com o auxílio da Cedente, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Vinculada e transferidos, em até 2 (dois) Dias Úteis, para a Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.6.1. Nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 17, na hipótese de qualquer inadimplemento em relação aos pagamentos referentes aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar toda e qualquer medida necessária prevista em lei e/ou no Termo de Securitização para resguardar os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

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

2.8. Custódia. Este Termo de Securitização, as CCI e os Contratos de Locação, além de eventuais aditamentos, em conjunto com os demais documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à emissão, serão custodiados junto a Instituição Custodiante, que será a fiel depositária contratada, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração na forma prevista no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização e registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430.

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

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, contam com as características especificadas no **Anexo II** ao presente instrumento, nos termos da Resolução CVM 60.

2.10. Pagamento do Preço de Cessão e Liberação de Recursos. O Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários será pago à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 57ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: Série Única.
- (iii) Classes: Classe Única.
- (iv) Lastro dos CRI. Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Locação.
- (v) Forma: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (vi) Quantidade de CRI: Serão emitidos 30.600 (trinta mil e seiscentos) CRI.
- (vii) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponderá a R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão.
- (viii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

- (ix) Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados monetariamente conforme Cláusula 5.1 abaixo.
- (x) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: 3.276 (três mil duzentos e setenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2034 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI.
- (xi) Remuneração: Observado os eventos de pagamento ou de incorporação da Remuneração, a remuneração dos CRI corresponderá a 10,5% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados de forma exponencial *pro rata temporis*, calculado mensalmente, desde as respectivas datas de integralização, nos termos da Cláusula 5.1.1 abaixo.
- (xii) Periodicidade de Pagamento de Remuneração: Observado os eventos de pagamento ou de incorporação da Remuneração previstos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do **Anexo I** deste Termo de Securitização;
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização: Nas datas previstas de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do **Anexo I** deste Termo de Securitização;
- (xiv) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, sobre a Conta Centralizadora, a Conta Vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e os Fundos, de acordo com o Termo de Securitização e na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xv) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.
- (xvi) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xvii) Coobrigaç o da Emissora: N o h a.
- (xviii) Ambiente de Dep sito, Distribui o, Negocia o, Cust dia Eletr nica e Liquida o Financeira: os CRI ser o depositados (i) para distribui o no mercado prim rio por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquida o financeira da distribui o realizada por meio da B3; e (ii) para negocia o no mercado secund rio, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquida o financeira da negocia o, os eventos de pagamento e a cust dia eletr nica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poder  ser substituída por outras c maras de liquida o e cust dia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recupera o judicial ou iniciar procedimentos de recupera o extrajudicial, tiver sua fal ncia, interven o ou liquida o requerida; (ii) se for cassada sua autoriza o para execu o dos servi os contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprova o na

respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

- (xix) Data de Emissão dos CRI: O dia 26 de dezembro de 2025.
- (xx) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xxi) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.
- (xxii) Possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI: As possibilidades de Resgate Antecipado dos CRI estão definidas na Cláusula 6 abaixo.
- (xxiii) Ordem de Pagamentos: o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários será alocado observada a Ordem de Pagamentos.
- (xxiv) Garantias: Além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e os Fundos, a presente emissão contará com a Fiança Locatícia, a Fiança, a Coobrigação, a Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xxv) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
- (xxvi) Ágio ou Deságio. Não será admitida aplicação de ágio ou deságio na subscrição e integralização de CRI;
- (xxvii) Escrituração: Os CRI serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195. O Escriturador CRI será responsável por realizar a escrituração dos CRI, entre outras responsabilidades definidas nas normas editadas pela CVM. Desde já o emissor declara estar ciente e de acordo, aderindo formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitar e a cumprir todos os termos, procedimentos e condições do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários e Outras Avenças e demais Manuais, e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos e/ou novas versões disponíveis em seu website.

3.2. Oferta e Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, sendo a distribuição realizada pela Coordenadora Líder em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.1. A Oferta será destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidores Qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 e do artigo 26 da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado, previstas na regulamentação em vigor. Nesse sentido, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na

Resolução CVM 160 e neste Termo.

3.2.2. Os CRI da presente Oferta permanecerão a mercado por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos, observado o disposto na Cláusula 3.2.12 abaixo.

3.2.3. Os CRI serão subscritos no ato da subscrição, pelos Investidores Qualificados, devendo estes fornecer, por escrito, declaração, no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, conforme descrito na Cláusula 3.2.4; e (c) recebeu cópia do Prospecto e da Lâmina da Oferta. Ademais, os Investidores Qualificados deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Qualificado, nos termos definidos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

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

3.2.5. Requerimento de Registro Automático. Em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, a Oferta seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:

- (i) pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;
- (ii) protocolo do formulário eletrônico de Registro Automático de Distribuição, preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) declaração da Emissora atestando que o seu registro de emissora se encontra atualizado.

3.2.6. Anúncio de Início. O período de distribuição será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), após a obtenção do registro da Oferta na CVM. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.

3.2.7. Período de Distribuição. O início da Oferta será informado pela Coordenadora Líder à CVM, de acordo com a Resolução CVM 160, e ao mercado mediante a divulgação do Anúncio de Início, sendo que a subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação").

3.2.8. Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Coordenadora Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, da CVM e da B3, observado o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta, inclusive daqueles constantes do lote adicional, assim como o eventual exercício da opção de distribuição do lote suplementar ("Anúncio de Encerramento").

3.2.9. As Partes se comprometem a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, página na rede mundial de computadores, rede social ou aplicativo, nos termos da Resolução CVM 160.

3.2.10. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.2.11. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

3.2.12. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

3.2.13. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI, no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores Qualificados na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta.

3.2.14. Caso a Oferta seja cancelada e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, o Coordenador Líder deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre o cancelamento e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Iniciais e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.2.15. Registro da Oferta na ANBIMA: Nos termos do inciso I do artigo 20 do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, em vigor desde 2 de janeiro de 2023 (“Código ANBIMA”), expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.2.16. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação da totalidade dos CRI emitidos; (ii) após transcorrido o Prazo de Colocação e não tenha ocorrido a Colocação da totalidade dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2.17.1 e seguintes, abaixo; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a critério da Coordenadora Líder.

3.2.16.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que observado que haverá o Montante Mínimo, sendo certo que o saldo não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamentos aos Documentos da Operação, conforme necessário, sendo dispensada a realização de qualquer ato societário adicional da Emissora, da Cedente e/ou de prévia a Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização (“Distribuição Parcial”).

3.2.16.2. Nesse sentido, a Oferta poderá ser encerrada sem a colocação da totalidade dos CRI, caso tenham sido subscritos CRI em um montante mínimo de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

3.2.17. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

3.2.17.1. Os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente 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.

3.2.17.2. Os Investidores Qualificados que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

3.2.18. No caso de resolução do presente Termo de Securitização na forma prevista no item 1.2 acima, a presente Emissão restará sem efeitos e as Partes voltarão ao *status quo ante*, sem que seja devida qualquer indenização ou compensação aos Titulares de CRI. Caso já tenha sido realizada qualquer subscrição, a mesma será resolvida de pleno direito, e, ainda, caso já tenha sido realizada qualquer integralização, os montantes integralizados serão devolvidos aos respectivos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, por meio de qualquer forma de transferência bancária disponível, para as respectivas contas bancárias de titularidade dos respectivos Titulares de CRI indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, sem qualquer remuneração, correção monetária, indenização e/ou compensação, descontadas as Despesas Iniciais.

3.3. Participantes Especiais. O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação dos CRI junto aos Investidores Qualificados. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aceitar os termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais").

3.3.1.1. Nos termos da Cláusula 3.3 acima, O Coordenador Líder poderá contratar os Participantes Especiais que celebrem termo de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação dos Participantes Especiais ("Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"), para o assessorarem e/ou participarem da colocação dos CRI.

3.3.1.2. Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Remuneração dos Participantes Especiais"), nos termos dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição que vierem a ser celebrados pelos Participantes Especiais, observado que o montante da Remuneração dos Participantes Especiais estará limitado ao montante total do comissionamento a ser recebido pela Emissora para distribuição da Oferta.

3.3.1.3. A Remuneração dos Participantes Especiais integrará as despesas do Patrimônio Separado a serem custeados pela Cedente.

3.4. Responsabilidade da Coordenadora Líder. A Coordenadora Líder atua no âmbito da Oferta exclusivamente sob o regime de melhores esforços de colocação, não assumindo nenhuma obrigação de garantia firme de colocação dos CRI. A Coordenadora Líder não é responsável pela veracidade, suficiência ou completude das informações prestadas pela Emissora, pela Cedente ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação, as quais foram por eles declaradas e são de exclusiva responsabilidade de seus signatários. A Coordenadora Líder não presta, no âmbito da Oferta, nenhuma garantia de rentabilidade ou liquidez dos CRI.

3.5. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente, do Preço de Cessão, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Qualificado(s), conforme previsto em cada uma das Condições Precedentes.

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

4.2.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

4.2.2. A integralização dos CRI ficará condicionada ao perfazimento da Condição Suspensiva, ao cumprimento das Condições Precedentes, bem como:

- (i) À formalização de aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (ii) À emissão, pela Securitizadora, de declaração nos termos do Anexo III ao presente instrumento; e
- (iii) À emissão, pela Custodiante, de declaração nos termos do Anexo IV ao presente instrumento.

4.3. Titularidade dos CRI. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador CRI com base nas informações prestadas pela B3.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização, calculada e aplicada anualmente, em cada Data de Aniversário, sendo o produto da atualização incorporado ao saldo devedor, até a data de vencimento, conforme as fórmulas a seguir:

Atualização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva anual acumulada do IPCA (“Atualização Monetária”), na Data de Aniversário (conforme abaixo definida), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao seu saldo, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

A Atualização Monetária dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde: VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_k}{NI_{k-1}}$$

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior a respectiva Data de Aniversário, a título de exemplificação se a Data de Aniversário for todo mês de outubro, será utilizado o IPCA referente Agosto divulgado em Setembro.

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE do 13º (décimo terceiro) mês anterior ao mês da Data de Aniversário.

Sendo que: •

- A Atualização Monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, no dia 15, ou próximo Dia Útil, de cada ano (“Data de Aniversário”), sendo a primeira data de atualização em 15 de agosto de 2026;
- O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

- A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- Excepcionalmente na primeira Data de Aniversário, a atualização monetária considerará a variação positiva acumulada do IPCA, entre a Data de Liquidação e a primeira Data de Aniversário.

5.1.1. Descasamento dos Índices: Sem prejuízo da Atualização Monetária, os Créditos Imobiliários são atualizados anualmente pela variação do INPC, o que poderá gerar um descasamento na atualização monetária dos Créditos Imobiliários e dos CRI; sendo que: (i) na hipótese em que tal descasamento gere uma atualização do IPCA menor que do INPC, os recursos excedentes serão alocados na forma da Ordem de Pagamentos; ou (ii) na hipótese em que tal descasamento gere uma atualização do IPCA maior que a do INPC, os recursos faltantes para pagamento da Atualização Monetária serão arcados pelo Fundo de Reserva.

5.2. Remuneração. Conforme disposto no **Anexo I**, a remuneração dos CRI será devida nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será acrescida sobretaxa ou spread de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 10,5000;

dup = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Define se data de pagamento da remuneração aquelas que constam na tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização.

6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária dos CRI. Haverá Amortização Extraordinária dos CRI, observando-

se, em qualquer caso, o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento), na eventual ocorrência de: (i) uma Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários realizada pela Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão; ou (ii) na ocorrência de uma Recompra Compulsória Parcial (conforme previsto no item 6.2.4 abaixo).

6.1.1. Para exercer a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Cedente deverá notificar a Emissora nesse sentido, com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência. A Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários poderá ocorrer a partir da Data de Emissão.

6.1.2. Na hipótese de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente, a Cedente ficará obrigada a pagar, de uma só vez, (i) o valor parcial ou integral do saldo devedor dos CRI (atualizado *pro rata temporis* exclusivamente pela variação acumulada do INPC/IBGE até a data do efetivo pagamento, acrescido dos juros incorridos até então), apurado conforme este Termo de Securitização, (ii) acrescido do Prêmio de Recompra Facultativa (acima definido), calculado conforme fórmula abaixo, e (iii) adicionado de todas as Despesas comprovadamente incorridas e diretamente relacionadas à liquidação antecipada dos CRI e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época ("Valor do Prêmio de Recompra Facultativa"):

$$\text{PRÊMIO} = \text{SD} * \text{TAXA}$$

Onde:

SD = Saldo devedor dos CRI na data do pagamento da Recompra Facultativa;

TAXA = Conforme momento da Recompra Facultativa, de acordo com a tabela abaixo:

PERÍODO (a contar da Data da 1ª Integralização)	TAXA
Até o 12º mês (inclusive)	5% (cinco por cento)
Do 13º ao 36º mês (inclusive)	4% (quatro por cento)
Do 37º ao 60º mês (inclusive)	3% (três por cento)
A partir do 61º mês	2% (dois por cento)

6.1.3. Após o recebimento do requerimento pela Securitizadora descrito na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora deverá informar a Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis, o Valor da Recompra Facultativa. Efetuado o pagamento pela Cedente, a Securitizadora fará o consequente resgate dos respectivos CRI.

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma prevista no Contrato de Cessão, a qual poderá ocorrer na observância de um dos seguintes eventos ("Hipóteses de Recompra Compulsória"):

(i) descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento por meio de notificação recebida nesse sentido;

- (iii) caso os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pela Cedente no prazo de 90 (noventa) Dias a contar da data da publicação da decisão;
- (iv) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte seja falsa, enganosa, inconsistente, incompleta ou incorreta, que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento por meio de notificação recebida nesse sentido;
- (v) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos dos Contratos de Locação, do Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, devidamente autorizada pelos Titulares dos CRI, exceto pela transferência por conta da eventual liquidação da Cedente;
- (vi) caso sejam realizadas, sem a anuência da Emissora, devidamente autorizada pelos Titulares dos CRI, quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou, ainda, reduzir e/ou comprometer o prazo dos Contratos de Locação;
- (vii) 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, conforme aplicáveis, pela Cedente;
- (viii) caso a Cedente pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a Cessão de Créditos e o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora;
- (ix) depósito de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários em conta distinta da Conta Vinculada, observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis para regularização e transferência de referidos valores para a Conta Vinculada ou Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
- (x) descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Cedente e/ou respectivas Afiliadas da legislação anticorrupção, ambiental e trabalhista em vigor decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto por aquelas discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (b) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR da Cedente e/ou dos Fiaidores em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xii) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Cedente e/ou dos Fiaidores, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (xiii) Caso a Locatária e/ou a Fiadora Locatícia ingressem com pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, bem como pedido de autofalência; ou, ainda, caso seja requerida por terceiro e aprovada em decisão

de primeiro grau o pedido de falência da Locatária e/ou da Fiadora Locatícia;

(xiv) Caso a Cedente deixe de apresentar a Certidão de Débitos de Tributos Federais a cada 60 (sessenta) dias corridos, conforme previsto no Contrato de Cessão;

(xv) Caso a Cedente não apresente, até 30 de junho de 2026, o competente aditivo aos Contratos de Locação prevendo a renúncia da cláusula revisional de aluguel, conforme previsto no Contrato de Cessão;

(xvi) Caso a Cedente não apresente, até 30 de setembro de 2026, o competente aditivo aos Contratos de Locação prevendo a impossibilidade de compensação dos aluguéis, conforme previsto no Contrato de Cessão; e

(xvii) Caso a Locatária deixe de integrar o Grupo Econômico da Fiadora Locatícia;

(xviii) *Caso, por qualquer motivo, a Fiadora Locatícia deixe de ser fiadora e garantidora dos Créditos Imobiliários, no âmbito da Fiança Locatícia, nos termos dos Contratos de Locação.*

6.2.1. A ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Compulsória somente será considerada definitiva após decorrido o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Cedente, de notificação formal emitida pela Emissora, sem que o evento tenha sido sanado, corrigido ou regularizado nesse período.

6.2.2. O valor do pagamento a ser feito pela Cedente à Emissora na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória"), deve ser equivalente:

(i) Ao saldo devedor dos CRI na data do efetivo resgate antecipado, atualizado exclusivamente pela variação acumulada do INPC/IBGE *pro rata temporis* e acrescido dos encargos moratórios estritamente previstos neste Termo; e

(ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado.

6.2.3. A Cedente deverá comunicar à Emissora, imediatamente quando da sua ciência, sobre a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória.

6.2.4. Na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Emissora nesse sentido.

6.2.5. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória, a Securitizadora convocará, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da ciência do evento, uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários.

6.2.6. A deliberação da Assembleia será condição prévia e indispensável para a exigibilidade da Recompra Total dos Créditos Imobiliários, ressalvadas exclusivamente as hipóteses em que haja risco

efetivo e comprovado de perecimento de direito judicialmente constituído, devidamente comprovado mediante documentação hábil e comunicado à Cedente com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

7. ORDEM DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Pagamentos. Os valores depositados na Conta Vinculada, posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários no Mês de Apuração, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos no Mês de Apuração imediatamente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.

7.2. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

8. GARANTIAS

8.1. Garantias. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas:

- (i) Fiança prestada pela Fiadora Locatícia nos Contratos de Locação;
- (ii) Fiança prestada pelos Fiadores no Contrato de Cessão;
- (iii) Coobrigação prestada pela Cedente no Contrato de Cessão;
- (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (v) Cessão Fiduciária;
- (vi) Fundos; e
- (vii) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.1.1. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com o Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.1.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.1.3. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Cedente, pela Fiadora Locatícia e pelos Fiadores, conforme o caso, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.2.1. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos Imóveis, nos limites e condições descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3. Cessão Fiduciária. A Operação contará com a garantia representada pela Cessão Fiduciária, , nos termos do Contrato de Cessão, abrangendo a totalidade dos recursos que recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada, na qual serão depositados os Créditos Imobiliários.

9. FUNDO DE RESERVA

9.1. Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, da primeira integralização dos CRI, depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

9.1.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o patrimônio separado do CRI. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

9.1.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual descasamento dos índices de atualização monetária, na firma do item 5.1.1 acima, bem como para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Cedente durante o prazo da Operação, devendo ser utilizados prioritariamente para pagamento da Remuneração, amortização e custos com eventual execução de Garantias, se aplicável, e após isso deverão ser utilizados, conforme Ordem de Pagamentos.

9.1.3. A Cedente e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, absterem-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

9.1.4. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cedente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor Inicial do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Cedente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Cedente.

9.1.5. Em cada Data de Apuração, o Valor do Fundo de Reserva deve ser correspondente a, no

mínimo, a uma vez e meia a próxima PMT. Dessa forma, caso haja redução ou aumento de tal valor ao longo da Operação, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

9.1.6. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
- (ii) as Garantias;
- (iii) a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada;
- (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada;
- (v) os recursos do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, enquanto não investidos em Aplicações Financeiras Permitidas;
- (vi) dos valores referentes à integralização dos CRI; e
- (vii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens acima, conforme aplicável.

10.1.1. A Emissora elaborará, publicará e enviará ao Agente Fiduciário as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.

10.1.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.1.3. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

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

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

10.1.6. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, e será instalada, em qualquer convocação, com a qualquer número de Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, conforme os artigos 30 e seguintes da Lei 14.430. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

10.1.7. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.8. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.1.9. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Reserva integrante do Patrimônio Separado ou pela Cedente e, na falta de recursos do Fundo de Reserva e caso a Cedente não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Cedente.

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

10.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu

patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, cujo exercício será considerado encerrado em 30 de setembro de cada ano.

10.3.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.3.2. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e uma taxa de administração ("Taxa de Emissão" e "Taxa de Administração", respectivamente).

10.3.3. A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, 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\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

10.3.4. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, 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.

10.3.5. A Emissora 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 Emissora, 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.

10.3.6. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora 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 Cedente após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, 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.

10.3.7. A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos impostos 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 Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.3.8. A Cedente, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso,

sem prejuízo da obrigação de reembolso da Cedente, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) 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; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. – SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Cedente e dos Garantidores. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão e desde que tenha havido, aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Cedente. Em caso de inadimplência da Cedente para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Cedente.

10.3.9. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniárias ou não, de Reestruturação após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Cedente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, será devida à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, dedicadas a qualquer das atividades acima relacionadas, limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), 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. 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 amortização extraordinária 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 nos termos da Cláusula 10.3.5 acima.

10.3.10. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto na Cláusula 10.3.9 acima.

10.3.11. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios

àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

10.3.12. O regime fiduciário tratado nesta Cláusula 10 será instituído nos termos da declaração da Emissora, constante no **Anexo III** abaixo, e mediante registro do Termo de Securitização e de eventuais aditamentos na B3, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

11. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

11.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;
- (ix) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (xii) verificou, no limite das informações prestadas pela Cedente, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas nas CCI vinculada à presente Emissão;
- (xiii) é e será a única e legítima titular do lastro dos CRI;
- (xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998;
- (xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que (a) mantém condutas internas 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 Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c)

abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (xviii) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xx) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxii) assegurará a existência e a integridade dos direitos creditórios imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas 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; e
- (xxv) A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

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

- (i) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (iv) obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário.
- (v) Obriga-se a solicitar à Devedora, a cada 60 (sessenta) dias, certidão de débitos tributários, devendo a Devedora encaminhá-la no prazo de até 15 (quinze) dias contados da respectiva solicitação.
- (vi) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) divulgar, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, as Demonstrações Financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por Auditor Independente, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
 - (b) com relação aos Garantidores que sejam pessoas jurídicas e a Cedente: anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, cópias das Demonstrações Financeiras anuais;
 - (c) anualmente, com relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: anualmente, em até em até 05 (cinco) Dias Úteis após o término do prazo legal para entrega, conforme estabelecido pela Receita Federal do Brasil, deverá enviar a cópia das declarações de imposto de renda referentes ao ano encerrado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, 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;
 - (f) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos da Resolução CVM 44, 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;
 - (g) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a

ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas autoridades competentes;

- (h) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. 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;
- (vii) fornecer aos Titulares dos CRI, sempre que solicitado, os seguintes documentos e informações:
 - (a) As demonstrações financeiras e/ou as declarações de imposto de renda, conforme aplicável, da Cedente e dos Garantidores, se existentes, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (b) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Cedente e/ou pelos Garantidores relacionada a qualquer Evento de Recompra Compulsória, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (c) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder;
- (viii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (x) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido na Resolução CVM 44;
- (xii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais

comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;

- (xiv) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xv) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, 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. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
 - (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;
- (xvi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (xvii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (xviii) 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;
- (xix) 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;
- (xx) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, 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;

- (xxi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xxv) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxvi) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xxvii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxviii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;
- (xxix) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em

(a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e

(xxx) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3. A Emissora se obriga a comunicar o Agente Fiduciário e os investidores caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência acerca de tais hipóteses.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;

- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização;
- (vii) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no **Anexo V** a este Termo de Securitização;
- (ix) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias eventualmente não constituídas nesta data, tão logo os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias sejam registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação;
- (x) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

12.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

12.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Cedente a reforçar a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3;
- (vii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;

- (viii) promover, na forma prevista neste instrumento, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial;
- (ix) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xi) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xv) comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (xvi) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvii) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xix) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (xx) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos Créditos Imobiliários, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxi) verificar a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura

- do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;
- (xxii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
 - (xxiii) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
 - (xxiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização;
 - (xxv) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhes forem solicitadas;
 - (xxvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
 - (xxvii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
 - (xxviii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
 - (xxix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17;
 - (xxx) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Cedente, conforme o caso; e
 - (xxxi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Cedente, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e as demais no

mesmo dia nos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) acima será devida a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

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

12.5.2. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela citada no item (i) da cláusula 13.5 acima será devida pelo Emissor e/ou Cedente a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.5.3. Em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar, reavaliar, ou, ainda, revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

12.5.4. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais de qualquer matéria, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.5.5. As remunerações citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.

12.5.6. As remunerações citadas nos itens acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de

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

12.6. Despesas. A Cedente e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cedente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Cedente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Cedente. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nos Imóveis; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica de documentação ou informação prestada para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Cedente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3.

12.6.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Cedente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

12.6.3. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros,

enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso, pelo Agente Fiduciário, aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

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

12.7. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.8. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

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

12.8.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 12.7 e da Cláusula 12.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.10. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

12.11. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.10 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

12.13. Validade das 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, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

12.14. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.15. Presunção de Veracidade: Caberá à Cedente e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

13. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

13.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

13.2. Competência da Assembleia Especial: Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II. alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 14.2.2. abaixo;
- III. destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- 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, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores 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.

13.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

13.2.2. O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de Assembleia Especial sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

13.4. Forma de Convocação. Observado o disposto na Cláusula 13.3 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Cedente.

13.4.1. Para os casos em que a Assembleia Especial for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 13.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

13.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.4.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.4.3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

13.4.4. 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.

13.4.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

13.5. Prazo para Convocação. A Assembleia Especial deverá ser convocada, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação.

13.6. Conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial dos CRI mediante edital publicado na forma desta Cláusula 13 deste Termo de Securitização, no prazo previsto na Cláusula 13.5 e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

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

13.8. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-

se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

13.9. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias especiais de acionistas.

13.10. Instalação: A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

13.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

13.12. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

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

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

13.12.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

13.13. Impedimento de Voto. Não podem votar na Assembleia Especial e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas.

13.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, se aplicável.

13.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar

do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.16. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, se aplicável.

13.17. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação por maioria simples dos presentes.

13.18. Dispensa para Instalação: Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.19. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

13.20. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

13.21. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

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

14. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. A ocorrência de (i) insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou (ii) qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação

- ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
 - (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
 - (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
 - (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

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

14.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização 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, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação.

14.4. 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 não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.5. Na Assembleia Especial mencionada na Cláusula acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

14.6. O agente fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 14.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

14.7.1. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos 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 de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

14.8. Limitação ao Patrimônio Separado: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo, a realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora no âmbito da emissão dos CRI.

14.8.1. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, obrigam-se a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

14.8.2. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

15. DESPESAS

15.1. Despesas da Emissão: Conforme previsto neste Termo e no Contrato de Cessão, serão de responsabilidade da Cedente todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI, a serem pagas nos termos da Ordem de Pagamentos, conforme listadas abaixo:

- (i) remuneração do Escriturador CRI, que será no montante anual descrito no **Anexo VII** a este Termo de Securitização, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes (com *gross up*);
- (ii) remuneração do Banco Liquidante, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas não está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

- (iii) remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, será devida a Taxa de Administração. As parcelas serão atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário, conforme prevista na Cláusula 12.5 acima;
- (v) remuneração da Instituição Custodiante, conforme Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, como auditor independente responsável pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais no montante contido no **Anexo VII** a este Termo de Securitização, reajustados anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por lei, de acordo com a regra do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial;
- (vii) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido do Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show e marketing*;
- (viii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros, nos termos previstos no Contrato de Cessão, perante as juntas comerciais competentes e cartórios de títulos e documentos competentes, caso a Cedente não o faça;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (x) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (xi) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Especial;
- (xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e da Conta Vinculada;
- (xiii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Especiais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xiv) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(xv) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

15.2. Remuneração Instituição Custodiante. A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (a) Será devido o pagamento único no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) referente ao registro das CCI na B3, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) Será devida, pela prestação de serviços de custódia do lastro, parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

15.2.1. O pagamento das Despesas da Operação será de responsabilidade única e exclusiva da Cedente, nos termos da Ordem de Pagamentos, sendo que os valores correspondentes às Despesas Flat serão descontados pela Emissora do pagamento do Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Cessão, e o pagamento das Despesas Recorrentes será realizado pela Emissora nos termos da Ordem de Pagamentos, observado o previsto neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e na Ordem de Pagamentos

15.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente parte obrigada por tais pagamentos.

15.3.1. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1 e 15.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição pela Cedente; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

15.3.3. Em razão do quanto disposto acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os

Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

15.4. **Custos Extraordinários:** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Cedente, conforme proposta a ser apresentada.

15.5. **Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser proporcionalmente restituídos pela Emissora à Cedente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Cedente, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, no prazo previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

15.6. **Fundo de Despesas.** Será instituído, com os recursos da primeira integralização, um Fundo de Despesas no Valor Inicial do Fundo de Despesas (descontado da primeira integralização dos CRI), para arcar com as despesas presentes e futuras, ordinárias e extraordinárias da Emissão e da Oferta.

15.6.1. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto na forma prevista na Ordem de Pagamentos ou, caso não existam recursos suficientes, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, devendo a Devedora recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Patrimônio Separado.

15.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

16. **COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

16.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Av. Paulista, nº 1912, 13º Andar, Sala 132, Bela Vista
CEP 01310-924, São Paulo/SP
A/C: Leandro Issaka
Tel.: + 55 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 04534-000, São Paulo/SP
At: Flaviano Mendes de Sousa
Telefone: (11) 3165-6056
E-mail: servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br
Site: <https://www.terrainvestimentos.com.br/servicos-fiduciarios/>

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

16.1.2. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. O tratamento tributário aplicável aos investidores da presente Emissão encontra-se devidamente descrito no **Anexo IX** do presente Termo. Entretanto, os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste instrumento 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, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

18. FATORES DE RISCO

18.1. Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no **Anexo VIII** do presente Termo.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Successão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários)

cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

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

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

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

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

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

19.7. Formador de Mercado. Para fins do Código ANBIMA, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

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

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

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

19.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá

ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii) quando necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

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

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

19.12. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Cedente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

19.13. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

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

19.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

19.16. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão

utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

19.18. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2 e, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo.

São Paulo/SP, 26 de dezembro de 2025.

(VERSÃO CONSOLIDADA PELO SEGUNDO ADITAMENTO – SEGUEM ANEXOS)

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

#	DATA DE PAGAMENTO	JUROS	INCORPORAÇÃO	AMORTIZAÇÃO	TAI
1	15/05/2026	Sim	Não	Sim	0,6587%
2	15/06/2026	Sim	Não	Sim	0,6676%
3	15/07/2026	Sim	Não	Sim	0,5979%
4	15/08/2026	Sim	Não	Sim	0,5771%
5	15/09/2026	Sim	Não	Sim	0,6954%
6	15/10/2026	Sim	Não	Sim	0,6657%
7	15/11/2026	Sim	Não	Sim	0,6756%
8	15/12/2026	Sim	Não	Sim	0,6857%
9	15/01/2027	Sim	Não	Sim	0,6960%
10	15/02/2027	Sim	Não	Sim	0,7852%
11	15/03/2027	Sim	Não	Sim	0,7566%
12	15/04/2027	Sim	Não	Sim	0,6890%
13	15/05/2027	Sim	Não	Sim	0,7396%
14	15/06/2027	Sim	Não	Sim	0,7904%
15	15/07/2027	Sim	Não	Sim	0,7236%
16	15/08/2027	Sim	Não	Sim	0,7723%
17	15/09/2027	Sim	Não	Sim	0,7873%
18	15/10/2027	Sim	Não	Sim	0,8000%
19	15/11/2027	Sim	Não	Sim	0,8522%
20	15/12/2027	Sim	Não	Sim	0,8262%
21	15/01/2028	Sim	Não	Sim	0,7612%
22	15/02/2028	Sim	Não	Sim	0,8538%
23	15/03/2028	Sim	Não	Sim	0,9466%
24	15/04/2028	Sim	Não	Sim	0,8435%
25	15/05/2028	Sim	Não	Sim	1,0156%
26	15/06/2028	Sim	Não	Sim	0,8347%
27	15/07/2028	Sim	Não	Sim	0,9291%
28	15/08/2028	Sim	Não	Sim	0,9925%
29	15/09/2028	Sim	Não	Sim	0,9229%
30	15/10/2028	Sim	Não	Sim	1,0186%
31	15/11/2028	Sim	Não	Sim	0,9970%
32	15/12/2028	Sim	Não	Sim	1,0152%

33	15/01/2029	Sim	Não	Sim	1,1123%
34	15/02/2029	Sim	Não	Sim	1,0531%
35	15/03/2029	Sim	Não	Sim	1,1121%
36	15/04/2029	Sim	Não	Sim	1,0933%
37	15/05/2029	Sim	Não	Sim	1,1535%
38	15/06/2029	Sim	Não	Sim	1,0968%
39	15/07/2029	Sim	Não	Sim	1,1583%
40	15/08/2029	Sim	Não	Sim	1,1990%
41	15/09/2029	Sim	Não	Sim	1,1659%
42	15/10/2029	Sim	Não	Sim	1,3078%
43	15/11/2029	Sim	Não	Sim	1,2158%
44	15/12/2029	Sim	Não	Sim	1,2812%
45	15/01/2030	Sim	Não	Sim	1,3864%
46	15/02/2030	Sim	Não	Sim	1,2581%
47	15/03/2030	Sim	Não	Sim	1,4825%
48	15/04/2030	Sim	Não	Sim	1,3953%
49	15/05/2030	Sim	Não	Sim	1,4655%
50	15/06/2030	Sim	Não	Sim	1,3807%
51	15/07/2030	Sim	Não	Sim	1,5703%
52	15/08/2030	Sim	Não	Sim	1,5212%
53	15/09/2030	Sim	Não	Sim	1,5242%
54	15/10/2030	Sim	Não	Sim	1,6009%
55	15/11/2030	Sim	Não	Sim	1,5620%
56	15/12/2030	Sim	Não	Sim	1,7197%
57	15/01/2031	Sim	Não	Sim	1,7621%
58	15/02/2031	Sim	Não	Sim	1,6896%
59	15/03/2031	Sim	Não	Sim	1,9304%
60	15/04/2031	Sim	Não	Sim	1,9010%
61	15/05/2031	Sim	Não	Sim	1,9515%
62	15/06/2031	Sim	Não	Sim	1,9656%
63	15/07/2031	Sim	Não	Sim	2,0211%
64	15/08/2031	Sim	Não	Sim	2,1014%
65	15/09/2031	Sim	Não	Sim	2,1405%
66	15/10/2031	Sim	Não	Sim	2,1660%
67	15/11/2031	Sim	Não	Sim	2,1951%
68	15/12/2031	Sim	Não	Sim	2,3827%
69	15/01/2032	Sim	Não	Sim	2,4194%
70	15/02/2032	Sim	Não	Sim	2,5378%
71	15/03/2032	Sim	Não	Sim	2,6223%
72	15/04/2032	Sim	Não	Sim	2,6348%
73	15/05/2032	Sim	Não	Sim	2,7687%

74	15/06/2032	Sim	Não	Sim	2,9086%
75	15/07/2032	Sim	Não	Sim	2,9400%
76	15/08/2032	Sim	Não	Sim	3,2080%
77	15/09/2032	Sim	Não	Sim	3,2184%
78	15/10/2032	Sim	Não	Sim	3,3517%
79	15/11/2032	Sim	Não	Sim	3,5336%
80	15/12/2032	Sim	Não	Sim	3,6506%
81	15/01/2033	Sim	Não	Sim	3,7425%
82	15/02/2033	Sim	Não	Sim	4,0016%
83	15/03/2033	Sim	Não	Sim	4,3149%
84	15/04/2033	Sim	Não	Sim	4,3439%
85	15/05/2033	Sim	Não	Sim	4,7357%
86	15/06/2033	Sim	Não	Sim	4,8884%
87	15/07/2033	Sim	Não	Sim	5,2216%
88	15/08/2033	Sim	Não	Sim	5,8284%
89	15/09/2033	Sim	Não	Sim	5,8863%
90	15/10/2033	Sim	Não	Sim	6,3449%
91	15/11/2033	Sim	Não	Sim	6,8634%
92	15/12/2033	Sim	Não	Sim	7,3823%
93	15/01/2034	Sim	Não	Sim	7,9943%
94	15/02/2034	Sim	Não	Sim	8,7611%
95	15/03/2034	Sim	Não	Sim	9,8244%
96	15/04/2034	Sim	Não	Sim	10,8063%
97	15/05/2034	Sim	Não	Sim	12,3517%
98	15/06/2034	Sim	Não	Sim	14,0209%
99	15/07/2034	Sim	Não	Sim	16,4322%
100	15/08/2034	Sim	Não	Sim	20,8279%
101	15/09/2034	Sim	Não	Sim	24,8724%
102	15/10/2034	Sim	Não	Sim	33,3660%
103	15/11/2034	Sim	Não	Sim	50,2150%
104	15/12/2034	Sim	Não	Sim	100,0000%

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO II
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(A serem adquiridos e vinculados aos CRI após o perfazimento da Condição Suspensiva e a formalização dos instrumentos listados no item 4.2.2 do Termo de Securitização)

a) **CCI 001¹**:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL	
São Paulo/SP, 26 de dezembro de 2025						
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA						
CNPJ: 48.415.978/0001-40						
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912, Bela Vista						
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01310-924
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.						
CNPJ: 03.751.794/0001-13						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 100, Itaim Bibi						
COMPLEMENTO	5º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04534-000
3. DEVEDOR						
RAZÃO SOCIAL: CESG - CENTRO DE EDUCACAO SUPERIOR DE GUANAMBI S/A						
CNPJ: 04.097.860/0001-46						
ENDEREÇO: Avenida Pedro Felipe Duarte, nº 4.911, São Sebastião						
COMPLEMENTO	---	CIDADE	Guanambi	UF	BA	CEP 46430-000
4. TÍTULO						
Contrato Atípico de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial e Outras Avenças celebrado em 01 de julho de 2020, conforme aditado em 26 de setembro de 2024, 03 de setembro de 2024 e 07 de março de 2025, entre a CESG - CENTRO DE EDUCACAO SUPERIOR DE GUANAMBI S/A , sociedade por ações com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Avenida Pedro Felipe Duarte, nº 4.911, São Sebastião, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.097.860/0001-46, na qualidade de locatária, e a DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Rua Santa Catarina, nº 399, Bela Vista, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.415.857/0001-99 (“ <u>Contrato de Locação Guanambi</u> ”).						
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS						
R\$ 40.515.501,85 (quarenta milhões quinhentos e quinze mil quinhentos e um reais e oitenta e cinco centavos);, correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.						
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL						
Imóvel com área de terreno de 23.045,50m² e área construída de 10.512,16m², situada no Município de Guanambi, Estado						

¹ A ser emitida após o cumprimento da Condição Suspensiva.

da Bahia, melhor descrita e caracterizada pela Matrícula nº 21.942 do Oficial de Registro de Imóveis de Guanambi/BA.																																																											
7. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS																																																											
7.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme Item 9 abaixo;																																																										
7.2. PRAZO DE VENCIMENTO	3.271 (três mil duzentos e setenta e um);																																																										
7.3. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 40.515.501,85 (quarenta milhões quinhentos e quinze mil quinhentos e um reais e oitenta e cinco centavos);																																																										
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	INPC/IBGE;																																																										
7.5. REMUNERAÇÃO	Não há;																																																										
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme Item 9 abaixo;																																																										
7.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP;																																																										
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculado <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.																																																										
8. GARANTIAS																																																											
Não há.																																																											
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>DATAS DE PAGAMENTO</th> <th>VALOR (AMORTIZAÇÃO)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>10/02/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>2</td><td>10/03/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>3</td><td>10/04/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>4</td><td>10/05/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>5</td><td>10/06/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>6</td><td>10/07/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>7</td><td>10/08/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>8</td><td>10/09/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>9</td><td>10/10/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>10</td><td>10/11/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>11</td><td>10/12/2026</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>12</td><td>10/01/2027</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>13</td><td>10/02/2027</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>14</td><td>10/03/2027</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>15</td><td>10/04/2027</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>16</td><td>10/05/2027</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>17</td><td>10/06/2027</td><td>378.649,55</td></tr> <tr><td>18</td><td>10/07/2027</td><td>378.649,55</td></tr> </tbody> </table>			#	DATAS DE PAGAMENTO	VALOR (AMORTIZAÇÃO)	1	10/02/2026	378.649,55	2	10/03/2026	378.649,55	3	10/04/2026	378.649,55	4	10/05/2026	378.649,55	5	10/06/2026	378.649,55	6	10/07/2026	378.649,55	7	10/08/2026	378.649,55	8	10/09/2026	378.649,55	9	10/10/2026	378.649,55	10	10/11/2026	378.649,55	11	10/12/2026	378.649,55	12	10/01/2027	378.649,55	13	10/02/2027	378.649,55	14	10/03/2027	378.649,55	15	10/04/2027	378.649,55	16	10/05/2027	378.649,55	17	10/06/2027	378.649,55	18	10/07/2027	378.649,55
#	DATAS DE PAGAMENTO	VALOR (AMORTIZAÇÃO)																																																									
1	10/02/2026	378.649,55																																																									
2	10/03/2026	378.649,55																																																									
3	10/04/2026	378.649,55																																																									
4	10/05/2026	378.649,55																																																									
5	10/06/2026	378.649,55																																																									
6	10/07/2026	378.649,55																																																									
7	10/08/2026	378.649,55																																																									
8	10/09/2026	378.649,55																																																									
9	10/10/2026	378.649,55																																																									
10	10/11/2026	378.649,55																																																									
11	10/12/2026	378.649,55																																																									
12	10/01/2027	378.649,55																																																									
13	10/02/2027	378.649,55																																																									
14	10/03/2027	378.649,55																																																									
15	10/04/2027	378.649,55																																																									
16	10/05/2027	378.649,55																																																									
17	10/06/2027	378.649,55																																																									
18	10/07/2027	378.649,55																																																									

19	10/08/2027	378.649,55
20	10/09/2027	378.649,55
21	10/10/2027	378.649,55
22	10/11/2027	378.649,55
23	10/12/2027	378.649,55
24	10/01/2028	378.649,55
25	10/02/2028	378.649,55
26	10/03/2028	378.649,55
27	10/04/2028	378.649,55
28	10/05/2028	378.649,55
29	10/06/2028	378.649,55
30	10/07/2028	378.649,55
31	10/08/2028	378.649,55
32	10/09/2028	378.649,55
33	10/10/2028	378.649,55
34	10/11/2028	378.649,55
35	10/12/2028	378.649,55
36	10/01/2029	378.649,55
37	10/02/2029	378.649,55
38	10/03/2029	378.649,55
39	10/04/2029	378.649,55
40	10/05/2029	378.649,55
41	10/06/2029	378.649,55
42	10/07/2029	378.649,55
43	10/08/2029	378.649,55
44	10/09/2029	378.649,55
45	10/10/2029	378.649,55
46	10/11/2029	378.649,55
47	10/12/2029	378.649,55
48	10/01/2030	378.649,55
49	10/02/2030	378.649,55
50	10/03/2030	378.649,55
51	10/04/2030	378.649,55
52	10/05/2030	378.649,55
53	10/06/2030	378.649,55
54	10/07/2030	378.649,55
55	10/08/2030	378.649,55
56	10/09/2030	378.649,55
57	10/10/2030	378.649,55
58	10/11/2030	378.649,55
59	10/12/2030	378.649,55

60	10/01/2031	378.649,55
61	10/02/2031	378.649,55
62	10/03/2031	378.649,55
63	10/04/2031	378.649,55
64	10/05/2031	378.649,55
65	10/06/2031	378.649,55
66	10/07/2031	378.649,55
67	10/08/2031	378.649,55
68	10/09/2031	378.649,55
69	10/10/2031	378.649,55
70	10/11/2031	378.649,55
71	10/12/2031	378.649,55
72	10/01/2032	378.649,55
73	10/02/2032	378.649,55
74	10/03/2032	378.649,55
75	10/04/2032	378.649,55
76	10/05/2032	378.649,55
77	10/06/2032	378.649,55
78	10/07/2032	378.649,55
79	10/08/2032	378.649,55
80	10/09/2032	378.649,55
81	10/10/2032	378.649,55
82	10/11/2032	378.649,55
83	10/12/2032	378.649,55
84	10/01/2033	378.649,55
85	10/02/2033	378.649,55
86	10/03/2033	378.649,55
87	10/04/2033	378.649,55
88	10/05/2033	378.649,55
89	10/06/2033	378.649,55
90	10/07/2033	378.649,55
91	10/08/2033	378.649,55
92	10/09/2033	378.649,55
93	10/10/2033	378.649,55
94	10/11/2033	378.649,55
95	10/12/2033	378.649,55
96	10/01/2034	378.649,55
97	10/02/2034	378.649,55
98	10/03/2034	378.649,55
99	10/04/2034	378.649,55
100	10/05/2034	378.649,55

	101	10/06/2034	378.649,55	
	102	10/07/2034	378.649,55	
	103	10/08/2034	378.649,55	
	104	10/09/2034	378.649,55	
	105	10/10/2034	378.649,55	
	106	10/11/2034	378.649,55	
	107	10/12/2034	378.649,55	

b) **CCI 002²:**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			São Paulo/SP, 26 de dezembro de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA						
CNPJ: 48.415.978/0001-40						
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912, Bela Vista						
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01310-924
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.						
CNPJ: 03.751.794/0001-13						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 100, Itaim Bibi						
COMPLEMENTO	5º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04534-000
3. DEVEDOR						
RAZÃO SOCIAL: CESG - CENTRO DE EDUCACAO SUPERIOR DE GUANAMBI S/A						
CNPJ: 04.097.860/0001-46						
ENDEREÇO: Avenida Pedro Felipe Duarte, nº 4.911, São Sebastião						
COMPLEMENTO	---	CIDADE	Guanambi	UF	BA	CEP 46430-000
4. TÍTULO						
<p>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial e Outras Avenças celebrado em 29 de julho de 2021, conforme aditado em 05 de outubro de 2022, 12 de setembro de 2024 e 03 de setembro de 2024, entre a CESG - CENTRO DE EDUCACAO SUPERIOR DE GUANAMBI S/A, sociedade por ações com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Avenida Pedro Felipe Duarte, nº 4.911, São Sebastião, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.097.860/0001-46, na qualidade de locatária, e a DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Rua Santa Catarina, nº 399, Bela Vista, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.415.857/0001-99 (“<u>Contrato de Locação Guanambi</u>”).</p>						
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS						
R\$ 7.878.014,10 (sete milhões oitocentos e setenta e oito mil quatorze reais e dez centavos);, correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.						

² A ser emitida após o cumprimento da Condição Suspensiva.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL																																																								
Imóvel com área de terreno de 13.860,00m ² e área construída de 4.537,05m ² , situada no Município de Brumado, Estado da Bahia, melhor descrita e caracterizada pela Matrícula nº 20.092 do Oficial de Registro de Imóveis de Brumado/BA.																																																								
7. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS																																																								
7.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme Item 9 abaixo;																																																							
7.2. PRAZO DE VENCIMENTO	3.271 (três mil duzentos e setenta e um);																																																							
7.3. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 7.878.014,10 (sete milhões oitocentos e setenta e oito mil quatorze reais e dez centavos);																																																							
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	INPC/IBGE;																																																							
7.5. REMUNERAÇÃO	Não há;																																																							
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme Item 9 abaixo;																																																							
7.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP;																																																							
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculado <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.																																																							
8. GARANTIAS																																																								
Não há.																																																								
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>DATAS DE PAGAMENTO</th> <th>VALOR (AMORTIZAÇÃO)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>10/02/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>2</td><td>10/03/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>3</td><td>10/04/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>4</td><td>10/05/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>5</td><td>10/06/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>6</td><td>10/07/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>7</td><td>10/08/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>8</td><td>10/09/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>9</td><td>10/10/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>10</td><td>10/11/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>11</td><td>10/12/2026</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>12</td><td>10/01/2027</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>13</td><td>10/02/2027</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>14</td><td>10/03/2027</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>15</td><td>10/04/2027</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>16</td><td>10/05/2027</td><td>73.626,30</td></tr> <tr><td>17</td><td>10/06/2027</td><td>73.626,30</td></tr> </tbody> </table>			#	DATAS DE PAGAMENTO	VALOR (AMORTIZAÇÃO)	1	10/02/2026	73.626,30	2	10/03/2026	73.626,30	3	10/04/2026	73.626,30	4	10/05/2026	73.626,30	5	10/06/2026	73.626,30	6	10/07/2026	73.626,30	7	10/08/2026	73.626,30	8	10/09/2026	73.626,30	9	10/10/2026	73.626,30	10	10/11/2026	73.626,30	11	10/12/2026	73.626,30	12	10/01/2027	73.626,30	13	10/02/2027	73.626,30	14	10/03/2027	73.626,30	15	10/04/2027	73.626,30	16	10/05/2027	73.626,30	17	10/06/2027	73.626,30
#	DATAS DE PAGAMENTO	VALOR (AMORTIZAÇÃO)																																																						
1	10/02/2026	73.626,30																																																						
2	10/03/2026	73.626,30																																																						
3	10/04/2026	73.626,30																																																						
4	10/05/2026	73.626,30																																																						
5	10/06/2026	73.626,30																																																						
6	10/07/2026	73.626,30																																																						
7	10/08/2026	73.626,30																																																						
8	10/09/2026	73.626,30																																																						
9	10/10/2026	73.626,30																																																						
10	10/11/2026	73.626,30																																																						
11	10/12/2026	73.626,30																																																						
12	10/01/2027	73.626,30																																																						
13	10/02/2027	73.626,30																																																						
14	10/03/2027	73.626,30																																																						
15	10/04/2027	73.626,30																																																						
16	10/05/2027	73.626,30																																																						
17	10/06/2027	73.626,30																																																						

18	10/07/2027	73.626,30
19	10/08/2027	73.626,30
20	10/09/2027	73.626,30
21	10/10/2027	73.626,30
22	10/11/2027	73.626,30
23	10/12/2027	73.626,30
24	10/01/2028	73.626,30
25	10/02/2028	73.626,30
26	10/03/2028	73.626,30
27	10/04/2028	73.626,30
28	10/05/2028	73.626,30
29	10/06/2028	73.626,30
30	10/07/2028	73.626,30
31	10/08/2028	73.626,30
32	10/09/2028	73.626,30
33	10/10/2028	73.626,30
34	10/11/2028	73.626,30
35	10/12/2028	73.626,30
36	10/01/2029	73.626,30
37	10/02/2029	73.626,30
38	10/03/2029	73.626,30
39	10/04/2029	73.626,30
40	10/05/2029	73.626,30
41	10/06/2029	73.626,30
42	10/07/2029	73.626,30
43	10/08/2029	73.626,30
44	10/09/2029	73.626,30
45	10/10/2029	73.626,30
46	10/11/2029	73.626,30
47	10/12/2029	73.626,30
48	10/01/2030	73.626,30
49	10/02/2030	73.626,30
50	10/03/2030	73.626,30
51	10/04/2030	73.626,30
52	10/05/2030	73.626,30
53	10/06/2030	73.626,30
54	10/07/2030	73.626,30
55	10/08/2030	73.626,30
56	10/09/2030	73.626,30
57	10/10/2030	73.626,30
58	10/11/2030	73.626,30

59	10/12/2030	73.626,30
60	10/01/2031	73.626,30
61	10/02/2031	73.626,30
62	10/03/2031	73.626,30
63	10/04/2031	73.626,30
64	10/05/2031	73.626,30
65	10/06/2031	73.626,30
66	10/07/2031	73.626,30
67	10/08/2031	73.626,30
68	10/09/2031	73.626,30
69	10/10/2031	73.626,30
70	10/11/2031	73.626,30
71	10/12/2031	73.626,30
72	10/01/2032	73.626,30
73	10/02/2032	73.626,30
74	10/03/2032	73.626,30
75	10/04/2032	73.626,30
76	10/05/2032	73.626,30
77	10/06/2032	73.626,30
78	10/07/2032	73.626,30
79	10/08/2032	73.626,30
80	10/09/2032	73.626,30
81	10/10/2032	73.626,30
82	10/11/2032	73.626,30
83	10/12/2032	73.626,30
84	10/01/2033	73.626,30
85	10/02/2033	73.626,30
86	10/03/2033	73.626,30
87	10/04/2033	73.626,30
88	10/05/2033	73.626,30
89	10/06/2033	73.626,30
90	10/07/2033	73.626,30
91	10/08/2033	73.626,30
92	10/09/2033	73.626,30
93	10/10/2033	73.626,30
94	10/11/2033	73.626,30
95	10/12/2033	73.626,30
96	10/01/2034	73.626,30
97	10/02/2034	73.626,30
98	10/03/2034	73.626,30
99	10/04/2034	73.626,30

100	10/05/2034	73.626,30
101	10/06/2034	73.626,30
102	10/07/2034	73.626,30
103	10/08/2034	73.626,30
104	10/09/2034	73.626,30
105	10/10/2034	73.626,30
106	10/11/2034	73.626,30
107	10/12/2034	73.626,30

* * * * *

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, 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 na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, da Emissora, **DECLARA**: (i) para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), declara, ainda nos termos do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI (após o perfazimento da Condição Suspensiva), sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada, e (ii) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 949, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.* ("**Termo de Securitização**").

[local, data e assinaturas]

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual serão emitidas, após o perfazimento da Condição Suspensiva, 02 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários 57ª Emissão, Série Única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, 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 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.* ("Termo de Securitização").

[local, data e assinaturas]



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO V
RELAÇÃO DE EMISSÕES

Nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, em seu art. 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou as seguintes emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como Agente Fiduciário no período:

OPERAÇÃO	VOL. TOTAL DA EMISSÃO	QNTD.	TAXA DE JUROS	DATA DE EMISSÃO	DATA DE VENCIMENTO	GARANTIAS	STATUS
1ª Emissão 27ª Série CRI Censi Fisa - Lumi Pierri	R\$ 42.000.000,00	42.000	IPCA +12% a.a.	04/06/2020	05/06/2023	Aval; Alienações Fiduciárias de Imóveis; Alienações Fiduciárias de Cotas; Cessões Fiduciárias de Recebíveis; Fundo de Despesas; e Fundo de Reserva	Adimplente
1ª Emissão 28ª Série CRI CARVALHO HOSKEN III	R\$ 25.000.000,00	25.000	CDI +7,00% a.a.	08/06/2020	05/06/2027	(i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, se e quando constituída; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Terrenos; (v) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre as Unidades, se e quando constituída; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Liquidez; e (viii) qualquer outra garantia adicional.	Adimplente



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

<p><u>Razão Social:</u> TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</p> <p><u>Endereço:</u> Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000</p> <p><u>Cidade/Estado:</u> São Paulo/SP</p> <p><u>CNPJ nº:</u> 03.751.794/0001-13</p> <p><u>Representado neste ato por seu diretor estatutário:</u> Sr. José Ricardo Pinheiro</p> <p><u>Número do Documento de Identidade:</u> RG nº 24.969.977-1</p> <p><u>CPF nº:</u> 153.095.018-00</p>

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

<p><u>Valor Mobiliário Objeto da Oferta:</u> Certificados de Recebíveis Imobiliários</p> <p><u>Número da Emissão:</u> 57ª</p> <p><u>Número de Série:</u> 1 (uma) única</p> <p><u>Emissora:</u> LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</p> <p><u>Quantidade:</u> 30.600</p> <p><u>Espécie:</u> N/A</p> <p><u>Classe:</u> N/A</p> <p><u>Forma:</u> Nominativa e escritural</p>

Declara, nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

[local, data e assinaturas]



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO VII
DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

(i) Despesas Iniciais:

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 9.180,00	0,00%	R\$ 9.180,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,03%	R\$ 8.874,00	0,00%	R\$ 8.874,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00%	R\$ 306,00	0,00%	R\$ 306,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 27.500,00	11,15%	R\$ 30.951,04
Galápagos	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
Avin	Fee de canal	FLAT	2,20%	R\$ 673.200,00	0,00%	R\$ 673.200,00
Avin	Fee de originação	FLAT	1,05%	R\$ 321.300,00	19,53%	R\$ 399.279,23
Avin	Fee de estruturação	FLAT	2,35%	R\$ 719.100,00	19,53%	R\$ 893.624,95
Avin	Fee de distribuição	FLAT	2,35%	R\$ 701.600,00	19,53%	R\$ 871.877,72
Tosto ADV	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 160.000,00	25,00%	R\$ 213.333,33
IW Melcheds	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 115.000,00	6,15%	R\$ 122.535,96
Terra	Escriturador e Liquidante	FLAT	-	R\$ 8.000,00	11,15%	R\$ 9.003,94
Terra	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	11,15%	R\$ 6.752,95
Terra	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	11,15%	R\$ 5.627,46

#

Terra	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88
Terra	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	11,15%	R\$ 5.627,46
TOTAL				R\$ 2.841.619,96		R\$ 3.339.584,21

*Custos estimados

10,94%

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

(ii) Despesas Recorrentes:

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Terra	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88	R\$ 18.007,88
Terra	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	11,15%	R\$ 6.752,95	R\$ 6.752,95
Terra	Escriturador e Liquidante	ANUAL	-	R\$ 8.000,00	11,15%	R\$ 9.003,94	R\$ 9.003,94
Avin	Taxa de assessoria	MENSAL	-	R\$ 5.000,00	19,53%	R\$ 6.213,50	R\$ 74.561,95
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13
Link	Balço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Galapagos**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$ 750,00	11,15%	R\$ 844,12	R\$ 844,12
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	0,00%	R\$ 244,80	0,00%	R\$ 244,80	R\$ 2.937,60
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,00%	R\$ 336,60	0,00%	R\$ 336,60	R\$ 4.039,20
TOTAL						R\$ 178.526,41	

*Custos estimados

0,583%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

(iii) Despesas Extraordinárias:

São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) 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; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, e (v) despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos Créditos Imobiliários, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias”. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Cedente conforme proposta apresentada.

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO VIII **FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora quanto à Devedora, à Cedente, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

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.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora e/ou da Cedente e dos Garantidores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

#

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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 e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora, da Cedente ou dos Garantidores.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e revogada pela Lei 14.430. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. 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. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, 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 o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

A estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Lei nº 14.430, em seu artigo 27, incisos “iv” e “v”, estabelece que “os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário: (i) não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação; e (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam”, no entanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os direitos creditórios e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao

mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos direitos creditórios, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que direitos creditórios não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI - Pessoas Físicas.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis.

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 nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. 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 e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no

mercado secundário. Ainda, após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, salvo se, anualmente, a Cedente apresentar suas demonstrações financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60.

Quórum de deliberação na Assembleia Especial.

As deliberações tomadas em Assembleia Especial serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Especial ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirem, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial.

Prestadores de serviços dos CRI.

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI.

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

Risco da Não Realização da Carteira.

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e/ou (iii) da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

O risco de crédito da Cedente, dos Garantidores e da Devedora pode afetar adversamente os CRI.

O pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora e/ou Garantidores dos direitos creditórios. A capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI.

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado com a consequente obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação

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

Riscos Financeiros

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

Riscos relacionados ao descasamento Da Atualização Monetária dos Contratos de Locação e dos CRI

Os CRI são monetariamente atualizados pelo IPCA, ao passo que os Créditos Imobiliários são atualizados anualmente pelo INPC; de forma que é provável o descasamento dos valores pagos à título de atualização monetária. Nessa hipótese serão adotados os procedimentos previstos no item 5.1.1 deste Termo de Securitização. Contudo, na hipótese de tal descasamento gere uma atualização do IPCA maior que a do INPC, os recursos faltantes para pagamento da Atualização Monetária, não há certeza de que haverá recursos suficientes

no Fundo de Reserva para arcar com eventual diferença.

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

A ocorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

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

Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Locação.

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte das disposições constantes dos Contratos de Locação, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou saída antecipada ou mesmo da execução das Garantias.

Risco em Função do Rito de Registro Automático

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será realizada por meio de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Recompra Compulsória ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários

A Cedente, de forma compulsória (na ocorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários) ou facultativa, conforme o caso, nos termos previamente estabelecidos no Contrato de Cessão, poderá recomprar os Créditos Imobiliários; de forma que os CRI serão resgatados na ocorrência de uma recompra dos Créditos Imobiliários. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de oferta pública registrada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 86, inciso II, da citada instrução. Ainda, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, salvo se, anualmente, a Cedente apresentar suas demonstrações financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60. Nesta hipótese, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, nos mercados regulamentados de valores

mobiliários, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e entre o público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Risco de restrições de utilização dos Imóveis pelo Poder Público

Restrições aos Imóveis podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar na perda da propriedade total ou parcial de tais imóveis, hipótese que poderá afetar os direitos creditórios e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

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

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$601.522,20 (seiscentos e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e vinte centavos) que corresponde a pouco menos de 2,00% (dois por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Riscos de insuficiência das Garantias, quando constituídas, e de dificuldades no processo de execução

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas por parte da Cedente, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução ou excussão das Garantias, sendo que não é possível afirmar se isso ocorrerá de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição.

Não há como assegurar que as Garantias, quando necessárias, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

O processo de auditoria legal (“Auditoria Jurídica”) conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Securitizadora e a Cedente. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos direitos creditórios e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Ademais, as certidões analisadas no âmbito da auditoria jurídica venceram há mais de 30 (trinta) dias. Nesse sentido, a existência de eventuais novas contingências não identificadas poderá afetar a capacidade financeira da Cedente, da Devedora ou dos Garantidores, o que poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das mesmas de honrar as obrigações assumidas nos termos dos Contratos de Locação e do Contrato de Cessão e, conseqüentemente, dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430 e da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora ou pelos Avalistas na forma prevista no Contrato de Cessão, a Devedora e os Avalistas não terão qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

Risco do investidor ser chamado para realização de aporte financeiro para cobertura de eventuais despesas da operação

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Oferta previstas no Termo de Securitização, conforme aditado, e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito nas hipóteses de vencimento antecipado quando o Patrimônio Separado tem insuficiência de recursos, tais despesas e custos serão suportados pelos recursos oriundos do Fundo de Reserva, integrante do Patrimônio Separado ou pela Cedente e, na falta de recursos do Fundo de Reserva e caso a Cedente não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte por parte dos Titulares de CRI. A realização de aporte pelos Titulares de CRI nas hipóteses acima previstas pode impactar negativamente o investimento nos CRI realizado pelos investidores, tendo em vista que o retorno financeiro poderá ser inferior ao esperado pelos Titulares de CRI.

Risco da marcação a mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de

recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de Resolução do Termo de Securitização e Cancelamento da Emissão

A presente Emissão está sujeita à Condição Resolutiva nos termos dos itens 1.2 e 3.2.18 deste Termo de Securitização. Na hipótese de perfazimento da Condição Resolutiva, o Termo de Securitização será resolvido, a Emissão restará sem efeitos e todas as Partes retornarão ao status quo ante, não sendo devida qualquer indenização, compensação ou penalidade aos Titulares de CRI.

Nessa hipótese, eventual subscrição realizada será automaticamente cancelada e, caso já tenha ocorrido integralização dos CRI, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Titulares de CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, sem qualquer, remuneração, correção monetária, indenização e/ou compensação, descontadas as Despesas Iniciais.

Dessa forma, os investidores ficam expostos ao risco de, em razão da resolução do Termo de Securitização e da necessidade de devolução dos recursos eventualmente investidos, não terem seus recursos remunerados ou atualizados e de perderem a oportunidade de investirem de forma diversa em investimento mais rentável ao longo do respectivo período.

Ocorrência de Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do Período de Distribuição, haja subscrição e integralização de CRI equivalente ao Montante Mínimo. Não haverá procedimento de reservas no âmbito da Oferta, de modo que o investidor que subscrever os CRI estará sujeito aos efeitos da Distribuição Parcial e, posteriormente, à integralização da totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do Boletim de Subscrição. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos investidores.

Fatores de Risco relacionados à Devedora

Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Devedora, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Devedora e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira a Devedora podem ser adversamente afetados.

Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na locação de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Devedora ou afetando suas margens e rentabilidade.

Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as sociedades de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Devedora, e, assim, acarretar prejuízos para os Investidores.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira da Devedora e os seus resultados operacionais

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual Regime Especial de Tributação aplicável ao setor imobiliário ou criar tributos incidentes na locação de imóveis enquanto os contratos de locação da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na medida em que a Devedora não puder alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital da Devedora.

As condições econômicas e financeiras globais continuam voláteis. Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos do Contrato de Cessão e, conseqüentemente, dos CRI. Os CRI são quirografários e não contam com qualquer garantia adicional prestada pela Devedora e/ou pela Emissora.

A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou "TAC"). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. A Devedora está sujeita a reclamações decorrentes de suas atividades, ou de atividades do seu ciclo de produção, que contam com a participação de terceiros que podem agir de forma diversa daquela orientada pela Devedora e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte da Devedora, causar contingências as quais a Devedora serão as responsáveis perante terceiros.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, da Cedente e dos Garantidores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

* * * * *

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Cedidos por Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda.)

ANEXO IX

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula 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, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos.

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

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955).

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

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional

calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à resgate antecipado dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. (“Lei nº 12.341”)).

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a

renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013)). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio):

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não

há incidência dos referidos tributos.

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

* * * * *



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 24N5L-YQEHU-K3SDG-9LKVV

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

José Ricardo Pinheiro (CPF ***.095.018-**))

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF ***.181.121-**))

Flaviano Mendes de Sousa (CPF ***.053.588-**))

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF ***.410.475-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/24N5L-YQEHU-K3SDG-9LKVV>

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

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