



SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) CLASSES, SENDO A CLASSE SÊNIOR DIVIDIDA EM 2 (DUAS) SÉRIES, E A CLASSE SUBORDINADA EM SÉRIE ÚNICA, DA 74ª EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA SECURITIZADORA S1

CNPJ N.º 48.415.978/0001-40

CELEBRADO ENTRE

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

NA QUALIDADE DE EMISSORA



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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA.

Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada em Série Única, da 74ª da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Desenvolvimento Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Leverage**”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expreso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada em Série Única, da 74ª da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Desenvolvimento Ltda.*, celebrado entre as Partes, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

Seção

Considerações Preliminares

- (A) Em 02 de abril de 2026, a Devedora emitiu as Notas, as quais serão subscritas pela Securitizadora;
- (B) As Notas conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (C) A Devedora se obrigou a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;
- (D) A Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;
- (E) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e não foram subscritos e integralizados até a presente data;

(F) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação em Assembleia, tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

(G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Seção
Cláusulas

Cláusula
Objeto

1.1. **Oferta.** As Partes desejam aditar o Termo de Securitização com a finalidade de ajustar o Anexo de “Condições Precedentes”, sendo que tais modificações encontram-se refletidas na versão consolidada do Termo de Securitização, a qual integra o Anexo Único deste Aditamento e passa a substituí-lo integralmente para todos os fins de direito.

Cláusula
Ratificação e Consolidação

2.1. **Ratificação.** As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento e refletidas na versão consolidada constante no Anexo Único, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no âmbito do Termo de Securitização, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado.

2.2. **Consolidação.** As Partes, neste ato, declaram que os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização ora pactuadas serão consolidadas e passarão a vigorar nos termos do Anexo Único.

Cláusula
Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. **Assinatura Digital ou Eletrônica.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações

previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por qualquer Cartório, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. 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.

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

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

São Paulo, SP, 24 de abril de 2026.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]*

Página de Assinaturas

Leverage Companhia Securitizadora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
Cargo: Diretor
CPF n.º: 022.410.475-62
E-mail: henrique@leveragesec.com.br

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor
CPF n.º: 013.181.121-50
E-mail: lucas@leveragesec.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Cargo: Gerente
CPF n.º: 092.675.697-40
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) CLASSES, SENDO A CLASSE SÊNIOR DIVIDIDA EM 2 (DUAS) SÉRIES, E A CLASSE SUBORDINADA EM SÉRIE ÚNICA, DA 74ª EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA SECURITIZADORA S1

CNPJ N.º 48.415.978/0001-40

CELEBRADO ENTRE

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

NA QUALIDADE DE EMISSORA



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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada em Série Única, da 74ª da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Desenvolvimento Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Leverage**”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

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

“Afiliações”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“AFP”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações das Sociedades (e as respectivas Distribuições), nos termos do Lastro e do Contrato de AFP.
“Agente de Monitoramento”	A Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46, empresa especializada e contratada pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, com a interveniência da Securitizadora, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos <i>Covenants</i> , bem como para monitoramento dos Contratos de Prestação de Serviços e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas

	e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”, “Escriturador das Notas” e “Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust .
“Amortização Extraordinária”	A Amortização, quando realizada de forma antecipada em relação à(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de Amortização indicadas no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	A Amortização Extraordinária, quando realizada de forma antecipada e obrigatória, nas hipóteses previstas no Lastro.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora), nas hipóteses previstas neste instrumento.
“Amortização Ordinária”	A Amortização, quando realizada de acordo com a(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de amortização indicada(s) no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Amortização”	O pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, de maneira a reduzir o principal devido.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como “Atos Societários”.
“Auditor Independente”	A Bib 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 nº 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalistas”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <p>(i) Bauten Formosa Ltda., sociedade com sede na Rua Severino Nicolau De Melo, nº 420, Sala 207B CXPST 228, Jardim Oceania, João Pessoa, PB, CEP 58.037-700, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.409.298/0001-05 (“Bauten Formosa”);</p> <p>(ii) Bauten Bananeiras Ltda., sociedade com sede na Avenida João Cirilo da Silva, nº 221, Sala 903 Bloco B, Altiplano Babo Branco, João Pessoa, PB, CEP 58.046-005, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.026.796/0001-18 (“Bauten Bananeiras”);</p> <p>(iii) Bauten Parque Ltda., sociedade com sede na Rua Severino Nicolau de Melo, nº 420, Sala 207B, CXPST 228, Jardim Oceania, João Pessoa, PB, CEP 58.037-700, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.865.373/0001-05 (“Bauten Parque”);</p> <p>(iv) Bauten Manaíra Ltda., sociedade com sede na Avenida João Cirilo da Silva, nº 221, Sala 903 Bloco B, Altiplano Babo Branco, João Pessoa, PB, CEP 58.046-005, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.092.226/0001-00 (“Bauten Manaíra”);</p> <p>(v) Bauten Origami Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, na Rua Severino Nicolau de Melo, nº 420, Sala 207B CXPST 228, Jardim Oceania, CEP 58.037-700, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.828.437/0001-35 (“Bauten Origami”);</p> <p>(vi) Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., sociedade com sede na Rua Severino Nicolau de Melo, n.º 420, Sala 207B, CXPST 228, Jardim Oceania, João Pessoa, PB, CEP 58037-700, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.265.301/0001-39 (“Desenvolvimento”);</p> <p>(vii) Djalmeiry Carine Campos de Franca, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, portadora da Cédula</p>

	<p>de Identidade RG n.º 001.673.782, SSP/RN, inscrita no CPF sob o n.º 012.103.664-28, residente e domiciliada na Avenida Governador Antônio da Silva Mariz, n.º 600, casa 99, Portal do Sol, João Pessoa/PB, CEP 58046-518 (“Djalmeiry”); e</p> <p>(viii) Esáu Barbosa Magalhães Neto, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1400335, SSP/RN, e inscrito no CPF sob n.º. 031.596.084-17, residente e domiciliado na Rua Cássio da Costa Vidgal, n.º 68, apartamento 101, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01.456-040 (“Esáu”).</p>
“ B3 ”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“ BDI ”	A porcentagem aplicada sobre o custo direto das obras e serviços, destinada a cobrir tanto a bonificação pela execução dos serviços quanto as despesas indiretas envolvidas no desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).
“ Boletim de Subscrição (CRI) ”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “ <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ”.
“ Boletim de Subscrição (NC) ”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta no Lastro.
“ Boletins de Subscrição ”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Boletim(ns) de Subscrição (CRI); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (NC).
“ Cascata de Pagamentos ”	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula “ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados.
“ CCI ”	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário emitida(s) por meio da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários.
“ CF ”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro

	e do Contrato de CF.
“Classe Sênior”	A classe sênior da 74ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, em 2 (duas) séries.
“Classe Subordinada”	A classe subordinada da 74ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, em série única.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “74EVERAGE” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI e cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. As condições precedentes de Liberação estão devidamente identificadas para cada Liberação, conforme aplicável no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> , enquanto as condições precedentes de Integralização estão na Cláusula <u>“Condições Precedentes de Integralização”</u> .
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 98387-9 agência n.º 0393, da Banco Itaú (banco n.º 0393), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta da Devedora”	A conta corrente identificado no Lastro como “Conta da Devedora”, de titularidade da Devedora e de sua livre movimentação.
“Conta de Liquidação”	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Código 111), conta de nº 1000259-6, na agência nº 10001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3
“Contador – Prestador de Serviço”	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 6.404.
“Contrato de AFP”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações.
“Contrato de CF”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s) e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a CF sobre todos os Direitos Creditórios.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contratos de Prestação de Serviços” ou “Contrato(s) de Direitos Creditórios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contratos de Prestação de Serviços (BDI); e (ii) Contratos de Prestação de Serviços (G&A).
“Contratos de Prestação de Serviços (BDI)”	O(s) <i>Contrato(s) de Prestação de Serviços</i> , listado(s) no Contrato de CF, por meio do qual foi(foram) pactuada(s), entre outras obrigações, o pagamento dos Direitos Creditórios (BDI).
“Contratos de Prestação de Serviços (G&A)”	O(s) <i>Contrato(s) de Prestação de Serviços</i> , listado(s) no Contrato de CF, por meio do qual foi(foram) pactuada(s), entre outras obrigações, o pagamento dos Direitos Creditórios (G&A).
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFP; e (i) Contrato de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Covenants”	As obrigações estipuladas no Capítulo <i>“Covenants”</i> que devem ser respeitada pela Devedora e Garantidor(es) durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídos aquele que sejam detidos por: <ul style="list-style-type: none"> (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“CRI Seniores (Série 1)”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da Classe Sênior.

“CRI Seniores (Série 2)”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da Classe Sênior.
“CRI Seniores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI Seniores (Série 1); e (ii) CRI Sêniores (Série 2).
“CRI Subordinados”	Os certificados de recebíveis imobiliários da Classe Subordinada.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Seniores); e (ii) CRI (Subordinados).
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras dos Empreendimentos, conforme estipulado no Lastro.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme o Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI), sendo que, após a primeira Data de Integralização (CRI), a Securitizadora deverá ser devidamente notificada da intenção de realizar eventual integralização subsequente com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista.
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC), sendo que, após a primeira Data de Integralização (NC), a Securitizadora deverá ser devidamente notificada da intenção de realizar eventual integralização subsequente com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipulado no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.

“Data de Verificação”	O dia 15 (quinze) do mês aplicável em cada período trimestral subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.
“Declaração de Adimplência e Veracidade”	A Declaração a ser firmada pela Devedora, cujo modelo consta do Lastro.
“Declaração de Cumprimento dos Covenants”	A declaração a ser firmada pela Devedora, anualmente, até o dia 30 de abril de cada ano, atestando o cumprimento dos <i>Covenants</i> , cujo modelo consta do Lastro.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; e (iii) Despesas Extraordinárias.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Devedora”	A Bauten Desenvolvimento Ltda. , sociedade com sede na Rua Hildebrando Tourinho, n.º 40, Miramar, CEP 58.032-080, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.306.961/0001-92.
“Dia(s) Útil(eis)”	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja 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.
“Direitos Creditórios”	São, quando mencionadas em conjunto:

	<ul style="list-style-type: none"> (i) Direitos Creditórios (BDI); e (ii) Direitos Creditórios (G&A).
“Direitos Creditórios (BDI)”	Os direitos creditórios presentes e futuros devidos ao Garantidor CF, oriundos dos Contratos de Prestação de Serviços decorrentes da execução as obras do(s) Empreendimento(s), incluindo, mas não se limitando, à remuneração fixa e variável pela administração do referido empreendimento, bem como aos valores correspondente ao BDI, incluindo os valores relativos a multas e encargos por inadimplemento, bem como quaisquer reembolsos ou valores a ela devidos em razão da execução de suas funções administrativas, conforme previsto nos Contratos de Prestação de Serviços (BDI).
“Direitos Creditórios (G&A)”	Os direitos creditórios presentes e futuros devidos ao Garantidor CF, correspondentes ao preço pela execução do projeto do empreendimento, equivalente à determinados percentuais do custo total da obra produzido ao longo de sua execução até a respectiva entrega, incluindo, mas não se limitando, a quaisquer valores devidos a esse título, bem como eventuais acréscimos, reajustes, multas, encargos moratórios ou compensatórios e demais valores relacionados ao referido preço, conforme previstos nos Contratos de Prestação de Serviços (G&A).
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social das Sociedades, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, das Sociedades ao respectivo Garantidor AFP.
“Documentos da Operação”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Ato(s) Societário(s); (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Contrato de Monitoramento; (v) Escritura de Emissão de CCI; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição das Notas e dos CRI; e

	<p>(viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</p> <p>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</p>
“Efeito Adverso Relevante”	<p>É qualquer efeito adverso relevante na:</p> <p>(i) Situação (econômico, financeira, ambiental, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou</p> <p>(ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.</p>
“Emissão”	<p>É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.</p>
“Empreendimento”	<p>O(s) empreendimento(s) imobiliário(s), a serem desenvolvido(s) pela Devedora, seja diretamente ou indiretamente, no Imóvel(is) Destinatário(s), conforme listados no Anexo “Destinação de Recursos”. Para os fins deste instrumento, esses empreendimentos são:</p> <p>(i) empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Casas Tekoá”, a ser desenvolvido pela Bauten Bananeiras, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº Lei 4.591, cuja incorporação imobiliária está registrada sob R.9, sob Av.10 instituição de condomínio, e Av.11 patrimônio de afetação, da matrícula nº 12.835 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bananeiras/PB;</p> <p>(ii) empreendimento imobiliário denominado “Farol 137”, a ser desenvolvido pela Bauten Formosa, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº Lei 4.591, cuja incorporação imobiliária está registrada sob o R-06 da matrícula nº 54.499 no Tabelionato de Notas e Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo/PB;</p> <p>(iii) empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido pela Bauten Manaíra, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº Lei 4.591, cuja incorporação imobiliária será registrada na matrícula nº 171.884 no Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João</p>

	<p>Pessoa, PB. Sendo certo que a matrícula será individualizada posteriormente;</p> <p>(iv) empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido pela Bauten Origami, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº Lei 4.591, cuja incorporação imobiliária será registrada na matrícula nº 17.298 no Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB. Sendo certo que a matrícula será individualizada posteriormente; e</p> <p>(v) empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido pela Bauten Origami, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº Lei 4.591, cuja incorporação imobiliária será registrada na matrícula nº 170.310 no Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB. Sendo certo que a matrícula será individualizada posteriormente.</p>
<p>“Encargos Moratórios”</p>	<p>São, sem prejuízo da Remuneração, os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração:</p> <p>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</p> <p>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) Despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais.</p> <p>A Securitizadora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por</p>

	falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito sob a Securitizadora.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).</i>
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na Cláusula <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, o resgate antecipado compulsório dos CRI.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> .
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> .
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) CF; e (iv) Fundos.
“Garantidor(es) AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas

	<p>são:</p> <p>(i) Devedora.</p>
“Garantidor(es) CF”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <p>(i) Devedora.</p>
“Garantidor(es)”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <p>(i) Avalistas;</p> <p>(ii) Garantidor(es) AFP;</p> <p>(iii) Garantidor(es) CF; e</p> <p>(iv) Devedora, para os fins do Fundo.</p>
“Habite-se”	<p>O documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um empreendimento perante a legislação urbanística municipal.</p>
“Imóvel(is) Destinatário(s)” ou “Imóveis”	<p>O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u>.</p>
“Índice de Cobertura de Juros”	<p>A razão máxima entre a dívida líquida e o EBIT. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u>.</p>
“Índice de Dívida Líquida”	<p>A razão máxima entre a dívida líquida e o patrimônio líquido da Devedora. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u>.</p>
“Índice de Liquidez”	<p>A razão máxima entre o valor das Distribuições, e o saldo devedor dos CRI. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u>.</p>
“Índice do Patrimônio Líquido”	<p>A razão máxima entre o patrimônio líquido da Devedora, e saldo devedor dos CRI. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u>.</p>

<p>“Índices Financeiros”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Índice de Cobertura de Juros; (ii) Índice de Dívida Líquida; (iii) Índice de Liquidez; e (iv) Índice do Patrimônio Líquido.
<p>“Integralização (CRI)”</p>	<p>A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.</p>
<p>“Integralização (NC)”</p>	<p>A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro.</p>
<p>“Investimentos Permitidos”</p>	<p>As aplicações realizadas no Itaú Renda Fixa Referenciado DI Grau de Investimento FIF CIC Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ: 49.780.014/0001-64, e na hipótese de indisponibilidade, inexistência ou impossibilidade de aplicação neste fundo, os recursos poderão ser aplicados nos seguintes instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de acordo com as opções de investimento, que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S/A, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; (ii) fundos de investimentos de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (iii) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; (iv) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável, sendo vedada qualquer aplicação em fundos de crédito privado, ou (v) operações compromissadas.
<p>“Investidores Profissionais”</p>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua

	<p>condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</p> <p>(v) Fundos de investimento;</p> <p>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
“IPCA”	<p>O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.</p>
“Lastro”	<p><i>O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bauten Desenvolvimento Ltda., celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.</i></p>
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	<p>São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de</p>

	dezembro de 1990, n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 4.591”	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação 1”	A primeira liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 1, nos termos da Cláusula <u>“Liberações”</u> .
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos oriundos de uma Integralização (CRI) e, conseqüentemente, de uma Integralização (NC) à Devedora.
“Liberações Subsequentes”	As demais liberações de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações Subsequentes), nos termos deste instrumento.
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação.
“Montante Mínimo”	O número mínimo para manutenção de cada Oferta, qual seja, no mínimo:

	<ul style="list-style-type: none"> (i) 1 (um) CRI Sênior(Série 1); (ii) 1 (um) CRI Sênior (Série 2); e (iii) 1 (um) CRI Subordinado.
“Notas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Notas (Série 1); (ii) Notas (Série 2); e (iii) Notas (Série 3).
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da Série 1 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da Série 2 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da Série 3 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos, nos termos dos Documentos da Operação; (iii) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), nos termos dos Documentos da Operação; (iv) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e

	<p>(v) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</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 Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta – CRI Seniores (Série 1)”	A distribuição pública dos CRI Seniores (Série 1), nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta – CRI Seniores (Série 2)”	A distribuição pública dos CRI Seniores (Série 2), nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta – CRI (Subordinados)”	A distribuição pública dos CRI (Subordinados), nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta(s)”	<p>Cada oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160. Para fins deste instrumento são, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Oferta – CRI Seniores (Série 1);</p> <p>(ii) Oferta – CRI Seniores (Série 2); e</p> <p>(iii) Oferta – CRI (Subordinados).</p>
“Ônus” e o verbo correlato	É, para os fins deste instrumento:

<p>“Onerar”</p>	<p>(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos;</p> <p>(ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(i) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<p>“Operação”</p>	<p>A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, as Ofertas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.</p>
<p>“Opinião Legal”</p>	<p>O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação, sempre com base nas informações apresentadas, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.</p>
<p>“Parte Relacionada”</p>	<p>É, com relação a:</p> <p>(i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) detenha seu Controle; (b) seja por ela Controlada; (c) esteja sob Controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; <p>(ii) determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</p>

	(iii) determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas ou ações, conforme o caso, do capital social das Sociedades que são objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
“Patrimônio Separado”	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Conta de Liquidação; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, observado o disposto neste instrumento a esse respeito.
“Períodos de Capitalização”	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado, conforme o caso.</p>
“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles

	controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“PMT”	O valor de Remuneração devido pela Devedora em uma respectiva data de pagamento dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
“Preço de Integralização”	O preço pelo qual os CRI devem ser integralizados, que é equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização (CRI), até a respectiva Data de Integralização (CRI).
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> nas hipóteses específicas previstas neste instrumento. O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Prêmio de Subordinação”	O prêmio a ser pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, aos Titulares dos CRI, a título de prêmio, no Valor do Prêmio de Subordinação, observado o disposto na Cláusula “ <u>Prêmio de Subordinação</u> ” deste instrumento.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre as Contas Centralizadoras, e quaisquer valores que venham a ser depositados nas referidas contas, nos termos da Lei 14.430 e do Termo de Securitização.
“Relatório da Devedora”	O relatório a ser apresentado pela Devedora à Securitizadora, que deverá conter as informações mencionadas no modelo previsto no Lastro, nos termos do Lastro.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, em padrão de mercado, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.

“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Prestação de Serviços, bem como a respeito dos <i>Covenants</i> e demais informações aplicáveis previstas neste instrumento, conforme o Anexo <u>“Relatório de Monitoramento”</u> .
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Remuneração”</u> .
“Representantes”	As sociedades Afiliadas de uma sociedade e/ou integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resgate”	O pagamento do total de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, incluindo a Remuneração, conforme aplicável, de maneira a quitar o principal devido.
“Resgate Antecipado”	O Resgate quando realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Resgate Antecipado Compulsório”	Significa o Resgate Antecipado quando realizado de forma obrigatória, i.e., na hipótese de vencimento antecipado dos CRI.
“Resgate Antecipado Facultativo”	O Resgate Antecipado quando realizado de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora). Conforme já previsto na Cláusula <u>“Resgate”</u> do Lastro, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas será admitido na presente Operação.
“Resgate Programado”	O Resgate quando realizado de acordo com a respectiva Data de Vencimento indicada no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.

“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Securizadora” ou “Emissora” ou “Distribuidora”	A Leverage.
“Seguros”	O pacote de seguros descrito no Anexo “Seguros” , que devem ser contratados pela Devedora para o(s) Empreendimento(s) (que esteja(m) em fase de obras) e que devem ter a Securizadora como única beneficiária.
“Sociedades”	As sociedades, cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, as “Sociedades” são aquelas devidamente identificadas no Lastro.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades imobiliárias (existentes ou futuras, conforme aplicáveis), pertencentes ao(s) Empreendimento(s).
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação” .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para a constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente a 12 (doze) parcelas de PMT imediatamente seguintes.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, saldo do Valor Nominal Unitário, se aplicável) das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável nas hipóteses estabelecidas neste instrumento.

“Valor do Prêmio de Subordinação”	O valor correspondente a 2,00% (dois por cento) do valor integralizado pelos Titulares do CRI Subordinados, a ser pago pela Securitizadora, às expensas da Devedora, à título de Prêmio de Subordinação, em cada integralização realizada pelos Titulares dos CRI Subordinados, nos termos da Cláusula <u>“Prêmio de Subordinação”</u> .
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente ao montante correspondente ao custo das Despesas Recorrentes previstas para os próximos 6 (seis) meses após determinada Data de Verificação ou R\$ 50.000,00 (cinquenta mil, reais) o que for maior.
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 6 (seis) parcelas de PMT imediatamente seguintes.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .

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

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) 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, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) o Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

- (vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

- (xvii) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

Seção **Considerações Preliminares**

- (A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, por meio deste instrumento; e
- (B) Os CRI serão objeto das Ofertas, nos termos deste instrumento.

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

Seção **Cláusulas**

Capítulo **Aprovação**

- 1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Emissora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do estado de São Paulo em 19 de junho de 2023 sob n.º 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto às ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto àquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.
- 1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo **Objeto e Créditos Imobiliários**

- 2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI.
- 2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

representados pela(s) CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

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

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

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

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

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

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

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

2.6.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.7. Registro da(s) CCI. A(s) CCI será(ão) devidamente registrada(s) na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização (NC) ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3.

2.7.1. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da(s) CCI realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro.

2.7.2. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da(s) CCI.

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

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

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão

das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

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

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

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da(s) CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartório(s) de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a:
 - (i) Notas (Série 1): 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
 - (ii) Notas (Série 2): 12,01% (doze inteiros e um centésimo por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

(iii) Notas (Série 3): 17,00% (dezesete inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

2.11. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados pela Securitizadora para realizar a(s) respectiva(s) Integralização(ões) das Notas, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.11.1. Os recursos da(s) Integralização(ões) das Notas existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio da(s) Liberação(ões), de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento para esse fim, observadas, sempre, as retenções previstas no Lastro, conforme aplicáveis.

2.11.2. A(s) Liberação(ões) somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa), de acordo com o Lastro e este instrumento.

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

2.12.1. A Devedora se obrigou, ainda, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovado dolo da Securitizadora e/ou de comprovada fraude, dolo ou má fé dos Titulares dos CRI e/ou do Agente Fiduciário.

Capítulo Características dos CRI

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

Característica	CRI da Classe Sênior	
Emissão	74ª	
Série	1ª (primeira)	2ª (segunda)
Classe	Sênior	Sênior
Quantidade de CRI	7.500 (sete mil e quinhentas) unidades.	7.500 (sete mil e quinhentas) unidades.
Valor Global	R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)	R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	
Data de Emissão	02 de abril de 2026	02 de abril de 2026

Data de Vencimento	24 de março de 2031	24 de março de 2031
Prazo da Emissão	1.817 (mil, oitocentos e dezessete) dias.	1.817 (mil, oitocentos e dezessete) dias.
Local de Emissão	São Paulo, SP.	
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.	
Juros Remuneratórios	12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	12,01% (doze inteiros e um centésimo por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão objeto de atualização monetária.	
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos”.	
Pagamento de Amortização Programada	Na Data de Vencimento	Na Data de Vencimento
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos”.	
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos”.	
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “Garantias”.	
Regime Fiduciário	Sim.	
Garantia Flutuante	Não há.	
Subordinação	Não há.	
Coobrigação da Emissora	Não há.	
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios.	
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3	
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.	
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.	
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.	
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.	
Classificação ANBIMA	<p>Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.</p> <p>Tipo de Segmento. Os Imóveis enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.</p>	

Característica	CRI da Classe Subordinada
Emissão	74ª
Série	Única
Classe	Subordinada
Quantidade de CRI	5.000 (cinco mil) unidades.
Valor Global	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	02 de abril de 2026

Data de Vencimento	24 de março de 2031
Prazo da Emissão	1.817 (mil, oitocentos e dezessete) dias.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	17,00% (dezessete inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão objeto de atualização monetária.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Pagamento de Amortização Programada	Na Data de Vencimento
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Subordinados aos CRI da Classe Sênior.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
Classificação ANBIMA	<p>Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.</p> <p>Tipo de Segmento. Os Imóveis enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.</p>

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

Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para:

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

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “(a)” da Resolução CVM 160, nos termos da Resolução CVM 60 e nos termos das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

4.3. Plano de Distribuição. A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores Profissionais, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas. A Securitizadora, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que a Securitizadora deverá assegurar:

- (i) A adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e
- (ii) O tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160.

4.4. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização das Ofertas;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos das Ofertas nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito das Ofertas;

- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

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

4.5.1. Cada Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos.

4.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, desde que subscrito e integralizado o Montante Mínimo para cada Oferta, conforme aplicável, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento da Oferta”, abaixo, serão cancelados pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Securitizadora ou em Assembleia.

4.6.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

4.6.2. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.7. Encerramento das Ofertas. O encerramento de cada Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

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

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

4.7.2. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

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

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX). Durante a vigência dos CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

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

4.10. Ofertas dos CRI para cada Série. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto neste instrumento, ofertar publicamente as 3 (três) Séries desta Emissão, desde que observado o Montante Mínimo para cada Oferta, conforme disposto na Cláusula “Distribuição Parcial”, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, “a”, da Resolução CVM 160, mediante a realização de uma ou mais ofertas públicas de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que as Séries terão as características especificadas nas Cláusula “Características dos CRI”, acima.

4.10.1. Conforme previsto acima e no Anexo “Destinação de Recursos” deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas no Lastro para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e

atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do Empreendimento. Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas à Devedora, nos termos do Lastro, serão realizados no decorrer do período de construção do Empreendimento, de forma que as Ofertas não serão realizadas concomitantemente por conta do prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, visto que as integralizações das Séries dos CRI deverão ocorrer conforme o cronograma indicativo abaixo indicado. Tal estrutura consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CVM/SRE.

4.10.2. Na hipótese de os CRI de quaisquer Ofertas não virem a ser distribuídos ou caso os CRI de uma determinada Oferta sejam distribuídos parcialmente, nos termos permitidos neste instrumento, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da respectiva Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia ou Atos Societários para a realização do referido aditamento.

4.10.3. Conforme descrito na Cláusula “Características dos CRI”, os CRI estarão sujeitos aos mesmos direitos e garantias de todas as Séries, observada a subordinação ou preferência dos CRI Sêniores em relação aos CRI Subordinados, e todas as Ofertas estão sujeitas às regras de distribuição previstas neste instrumento.

4.10.4. Uma vez que as características das Ofertas e dos CRI estão definidas desde já, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização para prever as características de cada Série e das respectivas Ofertas, sendo certo que, previamente à realização de cada Oferta, serão adotados pela Securitizadora, os seguintes atos:

- (i) Protocolo deste Termo de Securitização na B3, em conjunto com a Declaração da Instituição Custodiante prevista no Anexo “Declaração da Instituição Custodiante” deste instrumento; e
- (ii) Após a obtenção do registro na B3, será realizado o protocolo do pedido de registro da respectiva Oferta na CVM, com a subsequente divulgação do Anúncio de Início de cada Oferta, a adoção das demais providências e procedimentos previstos na regulamentação que rege as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.10.5. Para que não restem dúvidas, fica desde já permitido e aprovado a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia, para alteração, caso necessário, do prazo indicativo para a Oferta de cada Série.

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

Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI poderão ser subscritos em data única ou em diversas datas, nos termos das normas CVM.

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

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

5.2.2. A(s) Integralização(ões) deve(m) observar os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

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

5.4. Ágio ou Deságio: Será admitido ágio ou deságio na Integralização dos CRI, de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI.

5.5. Condições Precedentes de Integralização. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes:

- (i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação;
- (ii) Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria, preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da due diligence jurídica, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério;
- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal preparada pelos assessores legais 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 consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação

e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, com base na auditoria jurídica realizada;

- (iv) Registro deste Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
- (v) Emissão da totalidade dos CRI; e
- (vi) Obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública primária dos CRI, sob o rito de registro automático.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. Os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a:

- (i) *CRI Sêniores (Série 1):* 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (ii) *CRI Sêniores (Série 2):* 12,01% (doze inteiros e um centésimo por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (iii) *CRI Subordinados:* 17,00% (dezessete inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

6.1.1. A Remuneração será composta pelos juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a primeira Data de Integralização (CRI) e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.1.2. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.1.3. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente.

6.2. Amortização. Os CRI serão amortizados exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

6.2.1. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de amortização das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a Amortização, observada a Cascata de Pagamentos.

6.2.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias na Amortização de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.2.3. A Amortização deve sempre abranger todos os CRI.

6.2.4. O cálculo da Amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo "Fórmulas".

6.2.5. *Amortização Ordinária.* Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2.6. *Amortização Extraordinária Compulsória.* A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada (i) na forma prevista na Cascata de Pagamentos (se aplicável) e (ii) para recomposição dos Índices Financeiros, conforme o disposto neste instrumento e no Lastro a esse respeito.

6.2.7. *Amortização Extraordinária Facultativa.* A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas e, conseqüente dos CRI, a qualquer momento, sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva amortização extraordinária facultativa;
- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, proporcionalmente ao montante objeto da Amortização Extraordinária Facultativa;
- (iv) A comunicação da amortização extraordinária facultativa deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a amortização extraordinária facultativa;
 - (b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- (v) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa

informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso, salvo manifesto erro.

6.2.8. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.2.9. Todos os pagamentos relacionados às Notas e aos CRI com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista no Lastro.

6.3. Resgate. Os CRI serão resgatados exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

6.3.1. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o Resgate.

6.3.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias no Resgate de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.3.3. O Resgate deve sempre abranger todos os CRI.

6.3.4. Não será permitido o Resgate parcial dos CRI.

6.3.5. Os CRI objeto de Resgate serão obrigatoriamente cancelados pela Devedora.

6.3.6. *Resgate Programado*. O Resgate Programado será realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

6.3.7. *Resgate Antecipado Compulsório*. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado" ou no caso em que os recursos de uma determinada Amortização Extraordinária Compulsória (cash sweep) sejam suficientes para quitar a totalidade das Notas.

6.3.8. *Resgate Antecipado Facultativo*. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas e, conseqüentemente dos CRI, a qualquer momento, sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data do efetivo o Resgate Antecipado Facultativo;

- (ii) A data do Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) O valor do Resgate Antecipado Facultativo com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado;
- (iv) A comunicação do Resgate Antecipado Facultativo deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;
 - (b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
- (v) A Securitizadora deve informar à Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, o competente Valor de Pagamento Antecipado a ser depositado na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Lastro.

6.3.9. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.3.10. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

6.4. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.4.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido (e deverá ser acrescido ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado) nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, com exceção da hipótese em que a Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado forem realizados para fins da recomposição dos Índices Financeiros.

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

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

6.5.2. Ainda, na hipótese de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da referida alteração.

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

6.6.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.6.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

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

6.7. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos da integralização dos CRI, nos termos do Lastro.

6.7.1. Fica estabelecido que, durante os primeiros 6 (seis) meses contados da presente data, as parcelas de PMT serão integralmente adimplidas mediante a utilização pela Securitizadora de recursos disponíveis no Fundo de Reserva. A utilização dos recursos do Fundo de Reserva para tal finalidade, no referido período, não será considerada, para quaisquer fins, como evento de inadimplemento, descumprimento contratual ou qualquer outra hipótese de responsabilização da Devedora, tampouco ensejará a aplicação de penalidades previstas no Lastro.

6.7.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

6.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em uma Data de Verificação, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora

ou Avalistas, que estarão obrigados a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

6.7.4. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

6.7.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.7.6. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

6.8. Prêmio de Subordinação. Nos termos do Lastro, as Partes acordaram que a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, realizará a retenção, no momento da integralização dos CRI Subordinados, do montante equivalente ao Valor do Prêmio de Subordinação. Referido montante será considerado devido pela Devedora aos Titulares dos CRI Subordinados e será pago a estes na forma e condições previstas no Lastro.

Capítulo Cascata de Pagamentos

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia (incluindo, mas não se limitando, os Direitos Creditórios e Distribuições) devem ser aplicados, na Data de Pagamento do Mês de Verificação imediatamente seguinte, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se existirem, bem como retenção das Despesas da Operação vencidas no mês subsequente;
- (ii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI Seniores (Série 1) e das CRI Seniores (Série 2) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária dos CRI Seniores (Série 1) e dos CRI Seniores (Série 2) (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (iv) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;

- (vi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI Seniores (Série 1) e dos CRI Seniores (Série 2), se aplicável;
- (vii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária dos CRI Seniores (Série 1) e dos CRI Seniores (Série 2), se aplicável;
- (viii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Seniores (Série 1) e dos CRI Seniores (Série 2) para enquadramento dos Índices Financeiros em valor equivalente até que ela sejam recompostos, se aplicável;
- (ix) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (viii) acima, serão aplicados conforme segue abaixo:
 - (a) Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios serão transferidos para a Devedora, na Conta da Devedora; e
 - (b) Os recursos decorrentes das Distribuições serão aplicados conforme os itens subsequentes, descritos abaixo.
- (x) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (ix) acima, serão aplicados para Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Seniores (Série 1) e dos CRI Seniores (Série 2) e/ou Resgate Compulsório dos CRI Seniores (Série 1) e dos CRI Seniores (Série 2) (conforme aplicável);
- (xi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI Seniores (Série 3) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável e somente após o pagamento de todas as parcelas de Remuneração dos CRI Seniores (Série 1) e CRI Seniores (Série 2);
- (xii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária dos CRI Seniores (Série 3) (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável e somente após o pagamento de todas as parcelas de Amortização Ordinária dos CRI Seniores (Série 1) e CRI Seniores (Série 2);
- (xiii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI Subordinados, se aplicável, e somente após o pagamento de todas as parcelas de Remuneração dos CRI Seniores (Série 1) e CRI Seniores (Série 2);
- (xiv) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária dos CRI Subordinados, se aplicável, e somente após o pagamento de todas as parcelas de Amortização Ordinária dos CRI Seniores (Série 1) e CRI Seniores (Série 2); e
- (xv) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Subordinados, se aplicável, e somente após o Resgate dos CRI Seniores (Série 1) e CRI Seniores (Série 2).

7.1.1. Resta certo e ajustado que, para o pagamento dos itens (i) a (ix), serão preferencialmente utilizados os recursos provenientes dos Direitos Creditórios. Caso tais recursos não sejam suficientes para a quitação integral das obrigações, serão utilizados, de forma complementar, os valores oriundos das Distribuições.

7.1.2. Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de divergência entre a Cascata de Pagamentos prevista neste instrumento e a cascata de pagamentos prevista do Termo de Securitização, as Partes acordam que prevalecerá, em todos os casos, a cascata de pagamentos estabelecida no Termo de Securitização.

Capítulo Garantias

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

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

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

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

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

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

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

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista em lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos no Lastro e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

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

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

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

8.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8.3. Aval. Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigado(s), solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Lastro, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações decorrentes do Lastro inadimplidas.

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

8.3.3. O Aval prestado por meio do Lastro considerou-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pessoas jurídicas pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.3.4. Os Avalistas podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.3.5. Os Avalistas renunciaram expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, bem como nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

8.3.6. Os Avalistas declararam estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata o Lastro, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Lastro venha a ser executado.

8.3.7. Os Avalistas reconheceram, individualmente, que:

- (i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações no Lastro e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;
- (ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos no Lastro sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e
- (iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejar(em), habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

8.3.8. A Devedora e os Avalistas nomearam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

8.3.9. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada no Lastro.

8.3.10. A cláusula-mandato é irrevogável como condição do negócio bilateral previsto no Lastro, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

8.3.11. Os Avalistas obrigaram-se a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

8.3.12. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente, com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

8.3.13. Os Avalistas se sub-rogarão no crédito detido pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado perante a Devedora, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista nesta cláusula, o exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito dos titulares das Notas, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados a eventuais créditos detidos pelos titulares das Notas, contra a Devedora para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a”, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada. Fica desde já estabelecido que, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, caso quaisquer recursos decorrentes da sub-rogação em questão sejam recebidos pelos Avalistas, este deverão ser utilizados para o pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.

8.4. Alienação Fiduciária de Participações. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP.

8.4.1. A partir da data de celebração do Contrato de AFP (observadas eventuais condições suspensivas previstas nos referidos instrumentos), as Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para a Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.4.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pelas Sociedades (ou recebido pelo Garantidor AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora e/ou o Garantidor AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.4.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e acarretará as mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previsto no Lastro.

8.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF.

8.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF (observadas eventuais condições suspensivas previstas no referido instrumento), os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, conforme aplicável, para que sejam aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.2. A partir do momento em que, nos termos do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, conforme aplicável, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará o Garantidor CF às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.5.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

8.5.5. A partir de sua celebração (e observadas as respectivas condições suspensivas nele previstas), o Contrato CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.6. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

8.6.1. A Devedora e o(s) Garantidor(es) não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI.

8.6.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os respectivos fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.6.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os

recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, mediante concordância dos Titulares dos CRI, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.6.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

Capítulo Covenants

9.1. Covenants. A Devedora e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados:

- (i) Não pode haver redução de capital dos Garantidores (exceto a Devedora) que sejam pessoas jurídicas, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não é permitida a realização de Distribuições das Sociedades aos seus respectivos sócios;
- (iii) Uma vez apurado o lucro decorrente das atividades das Sociedades, as Sociedades e/ou Devedora deverão realizar as respectivas Distribuições, conforme aplicável, e promover o depósito integral dos valores correspondentes na Conta Centralizadora, nos termos e prazos previstos neste instrumento;
- (iv) Não é permitida a constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, as Sociedades, o(s) Empreendimento(s) e/ou qualquer Garantia e/ou a Devedora (em relação ao(s) Empreendimento(s) e/ou qualquer Garantia);
- (v) Não é permitida qualquer forma de reorganização societária da Devedora e dos Garantidores (incluindo, mas não se limitando, a venda, cisão ou inclusão de novos sócios no quadro societário da Devedora), que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora;
- (vi) As Sociedades não poderão contratar novas dívidas ou mútuos e/ou qualquer outra forma de endividamento e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando à fianças e avais), sem o consentimento dos Titulares dos CRI;
- (vii) Serão permitidos aportes de recursos e/ou pelos respectivos sócios diretamente nas Sociedades, inclusive a título de mútuo. Sendo certo que os valores aportados anteriormente à presente data não poderão ser retirados até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. Por sua vez, os aportes realizados a partir da presente data poderão ser retirados;

- (viii) Os sócios da Devedora e/ou das Sociedades (incluindo, mas não apenas, sócios por meio de sociedade em contas de participação, conforme aplicável), não poderão retirar recursos e/ou quaisquer ativos da Devedora e/ou das Sociedades, a qualquer título;
- (ix) A partir da presente data, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o(s) Imóvel(is) Destinatários e/ou qualquer Garantia que estipule qualquer forma de pagamento por meio de entrega de Unidades e/ou distribuição de resultados, lucros, dividendos, remunerações das Sociedades;
- (x) A Devedora obriga-se a assegurar que quaisquer sociedades em conta de participação que foram constituídas no âmbito do(s) Empreendimento(s) tenham seus direitos econômicos e financeiros expressamente subordinados ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, a Devedora compromete-se a fazer constar nos respectivos instrumentos de constituição das sociedades em conta de participação, ou em documentos correlatos, disposição expressa de que qualquer distribuição de resultados, lucros, dividendos, remunerações ou valores de qualquer natureza aos sócios participantes das sociedades em conta de participação somente poderá ocorrer após a integral quitação das Obrigações Garantidas;
- (xi) Não é permitida a celebração de contratos de prestação de serviços entre a Devedora e/ou os Garantidores (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), exceto pelos Contratos de Prestação de Serviços;
- (xii) O(s) Empreendimento(s) e respectivos bens e direitos deverão contar com a instituição de Regime de Afetação e respectivo patrimônio de afetação, bem como seguir as exigências e regras aplicáveis ao funcionamento do Regime de Afetação;
- (xiii) A Devedora irá envidar todos os esforços para efetivar o repasse das Distribuições na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF;
- (xiv) Não pode haver descumprimento dos Índices Financeiros, sem a respectiva recomposição nos termos exigidos neste instrumento;
- (xv) A Devedora deverá, mensalmente, apresentar o Relatório da Devedora ao Agente de Monitoramento;
- (xvi) A Devedora deverá enviar seus balancetes, demonstrações individuais do balanço patrimoniais e a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) trimestralmente à Securitizadora; e
- (xvii) A Devedora deverá realizar a manutenção das apólices de Seguros, quando aplicável e nos termos da legislação vigente.

9.2. Índices Financeiros. A Devedora deverá assegurar que os Índices Financeiros sejam respeitados, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.2.1. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento dos Índices Financeiros, a Securitizadora utilizará os recursos disponíveis na Conta Centralizadora e os utilizará na Amortização Extraordinária Compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente os Índices Financeiros.

9.2.2. Sem prejuízo do acima disposto, caso os recursos excedentes disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição dos Índices Financeiros, nos termos acima, a Securitizadora comunicará a Devedora para que esta realize o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente os Índices Financeiros.

9.2.3. A recomposição prevista na Cláusula 9.2.2. acima deverá ser realizada, pela Devedora, em até 30 (trinta) dias contados do envio de notificação mencionada acima.

9.2.4. Os índices financeiros serão verificados no mês subsequente ao mês de recebimento pela securitizadora do Relatório de Monitoramento

9.3. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, trimestralmente, até o dia 10 (dez) de cada trimestre, o Relatório da Devedora com as informações referentes ao mês anterior, completo.

9.3.1. As informações do Relatório da Devedora devem ser enviadas com base em modelo de envio de informações previamente discutido entre Devedora e Agente de Monitoramento disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento.

9.4. Relatório de Monitoramento. A Devedora deve assegurar que o Agente de Monitoramento apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e à Devedora, trimestralmente, o Relatório de Monitoramento referente aos 3 (três) meses anterior ao da entrega, até o dia 20 (vinte) do referido mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos do Lastro, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora.

9.5. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants* estabelecidos acima, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora, no Relatório de Monitoramento, e na Declaração de Cumprimento dos *Covenants*, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste Capítulo e do Lastro.

9.5.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório da Devedora, no Relatório de Monitoramento, e na Declaração de Cumprimento dos *Covenants*.

Capítulo Vencimento Antecipado

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, **de forma não automática**, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de curas aplicáveis.

Obrigações da Operação

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

Crédito

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido ou cancelamento de projeto não operacional, e desde já autorizado e, portanto, não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso,

- cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (exceto a Devedora), em valor individual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor (exceto a Devedora) de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário, igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Decretação, a partir da presente data, de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional;
- (xi) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora;
- (xii) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda (observada a venda das Unidades já permitida nos termos dos Documentos da Operação), venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários;
- (xiii) Existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

- (xiv) Existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR por qualquer Garantidor (exceto a Devedora) em valor individual superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xv) Existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor superior a R\$ R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xvi) Existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome de qualquer Garantidor (exceto a Devedora), no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

Garantias

- (xvii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Lastro e nos Contratos de Garantia;
- (xviii) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;
- (xix) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xx) Descumprimento da obrigação de recomposição dos Índices Financeiros, nos termos deste instrumento;
- (xxi) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (xxii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxiii) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido neste instrumento;

Societário

- (xxiv) Transformação do tipo societário da Devedora (salvo se para sociedade anônima) e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xxv) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xxvi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, excetuadas as reorganizações societárias dos Garantidores envolvendo, exclusivamente, outras empresas detidas pelo mesmo grupo societário do respectivo Garantidor;
- (xxvii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxviii) Redução de capital social dos Garantidores (exceto a Devedora), exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxix) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os (a) dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios; e (b) na hipótese de resgate ou amortização em que, na data de sua realização, o Índice de Dívida Líquida esteja inferior a 0,7x, e não venha a se tornar igual ou superior a 0,7x em decorrência de tal resgate ou amortização);

Formalização

- (xxx) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de Lastro e do Termo de Securitização, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (exceto o Lastro e do Termo de Securitização), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

- (xxxiii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxiv) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa grave exclusiva e dolo da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxv) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

Destinação de Recursos

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

Seguros

- (xxxix) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, sem que este seja contratado ou renovado no prazo indicado deste instrumento;
- (xl) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro, sem que o respectivo saneamento ocorra em até 30 (trinta) dias contados da constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial;

Atividades da Devedora e Garantidores

- (xli) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Decisões Judiciais, Administrativas e Arbitrais

- (xlii) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que o não cumprimento de decisões que ainda possam ser objeto de recurso não será considerado um descumprimento para os fins deste item;
- (xliii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

Compliance

- (xliv) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xlv) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Gerais

- (xlvi) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xlvii) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e
- (xlviii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

10.1.1. A Devedora e o(s) Garantidor(es) devem comunicar a Securitizadora a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

10.1.2. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

10.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

10.1.4. Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar a Devedora a respeito da ocorrência, sendo certo que, a comunicação aqui prevista não será considerada como condição para fins de constituição da Devedora e/ou dos Garantidores em mora e tampouco como condição para fins cumprimento de quaisquer obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

10.1.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora, continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

10.1.6. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

10.2. Convocação. Salvo pelo previsto na Cláusula 12.2.1., abaixo, verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua ciência, convocar Assembleia, observados os procedimentos e prazos descritos neste instrumento para essa convocação.

10.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida Assembleia, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas e, portanto, dos CRI, serão aquelas estipuladas neste instrumento.

10.3.1. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Lastro e, portanto, dos CRI.

10.3.2. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

10.4. Declaração de Vencimento Antecipado. Observado o disposto na Cláusula 12.2.1. acima, o vencimento antecipado será declarado em Assembleia, de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida Assembleia.

10.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação enviada pela Securitizadora a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas e, portanto, dos CRI.

10.5.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

10.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

10.5.3. Para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá seguir os trâmites vigentes da B3.

Capítulo

Despesas

11.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

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

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

11.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com os valores descontados dos recursos da Integralização, nos termos do Lastro.

11.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas com os recursos do Fundo de Despesas.

11.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

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

11.3.4. Em razão do disposto acima, os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação da Securitizadora, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

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

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

11.3.7. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, caso os Titulares dos CRI não concordem em realizar o aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais Despesas da Operação necessárias ou, ainda, caso a Assembleia (CRI) convocada para deliberar sobre esta matéria não for instaurada por falta de quórum, a Securitizadora 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, nos termos permitidos pela Lei 14.430.

11.3.8. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito (na qualidade de Titular dos CRI) com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

11.3.9. As Despesas da Operação em aberto (ou pagas com recursos dos Titulares dos CRI, nos termos acima) serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

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

11.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obrigou a reembolsar a Securitizadora (em benefício do Patrimônio Separado) e os Titulares dos CRI, por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado e/ou com recursos aportados pelos Titulares dos CRI para esse fim, desde que referida despesa esteja relacionada a esta Operação.

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

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

11.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora nesse sentido.

11.4.4. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

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

11.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da integralização, em Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

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

11.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

11.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

11.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

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

Capítulo Patrimônio Separado

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

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

12.3. Isonção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

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

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal dos CRI, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, não é parte do Patrimônio Separado.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 31 de março de 2027.

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Responsabilidade dos Créditos do Patrimônio Separado. 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.

12.5.1. 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 Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Emitente e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Emitente 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 para deliberação de realização de aporte, por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

12.5.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte elencadas na Cláusula acima, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas) 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.

12.6. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com os Investimentos Permitidos disponíveis, sem necessidade de autorização prévia dos Titulares dos CRI ou das Cedentes, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

12.6.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente

o Patrimônio Separado. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora.

12.6.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

12.7. Insuficiência de Ativos. 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 para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.7.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

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

12.7.2. Na Assembleia acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60 e observado o disposto neste instrumento.

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

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

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

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, do termo de liberação das Garantias.

12.9. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias, não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos na Cláusula 15.1 em diante;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos na Cláusula “Liquidação”; e

- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.7. a 12.7.5.

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

12.9.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência do item “(ii)” da Cláusula 12.8. e/ou inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores. A Assembleia, para os eventos dos itens “(i)” a “(ii)” da Cláusula 12.9., instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.9.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(ii)” da Cláusula 12.9. ocasionam a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.9.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens “(i)” a “(ii)” da Cláusula 12.9. deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.9.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(ii)” da Cláusula 12.9. deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.9.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(ii)” da Cláusula 12.9. qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de

liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será correspondente aos votos dos Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

12.9.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses:

- (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.9.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.9.3. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.10. Substituição Automática. Nos termos do artigo 39, inciso III, da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá ser substituída, para todos os fins e efeitos da Emissão e deste Termo de Securitização, estando tal substituição condicionada à deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia.

12.10.1. Caso seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a substituição da Securitizadora, as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela nova securitizadora, integral e automática de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado, responsabilizando-se integralmente por seu cumprimento, veracidade e exatidão, bem como realizar todas as alterações que sejam consideradas adequadas para refletir a referida substituição.

12.10.2. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à nova securitizadora dentro do prazo estipulado pelos Titulares dos CRI, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a nova securitizadora exerça seus direitos e obrigações.

12.10.3. As Partes reconhecem que, após a deliberação dos Titulares dos CRI, a respeito da substituição da Securitizadora, todos os valores decorrentes da arrecadação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias bem como de quaisquer pagamentos

devidos ou feitos pela Devedora e/ou Garantidores deverão ser creditados exclusivamente na conta corrente de titularidade da nova securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. Essa nova conta passará a ser a conta definida como "Conta Centralizadora" para os fins de todos os Documentos da Operação onde o termo definido aqui mencionado é utilizado.

12.10.4. O Agente Fiduciário e a nova securitizadora terão poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação da substituição automática da Securitizadora, sem qualquer necessidade de aprovação ou ratificação da Devedora, dos Garantidores, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, representar a Emissora perante qualquer instituição financeira, movimentar a Conta Centralizadora e qualquer outra conta bancária pertencente ao Patrimônio Separado com a finalidade exclusiva de transferência da totalidade dos recursos depositados às novas contas do Patrimônio Separado em nome da nova securitizadora ou, conforme o caso, do Agente Fiduciário, para operacionalização da substituição automática da Securitizadora; (ii) prestar declarações, celebrar, assinar, registrar, averbar e protocolizar quaisquer aditamentos, alterações ou documentos junto à CVM, B3, instituições financeiras, registradores e quaisquer outros terceiros, incluindo aditamentos aos Documentos da Emissão que tenham por finalidade a alteração de aspectos formais e demais necessários à consecução da finalidade do mandato; (iii) adotar todas as providências que se fizerem necessárias para assegurar a plena eficácia da substituição automática da Securitizadora prevista neste Termo de Securitização.

12.10.5. A nova securitizadora e o Agente Fiduciário ficarão expressamente autorizados, a partir da formalização da substituição da Securitizadora, a adotar todas as providências necessárias para transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora e qualquer outra conta relacionada à Emissão para contas de titularidade do Agente Fiduciário ou da nova securitizadora, sem necessidade de qualquer ato adicional por parte da Emissora substituída.

12.11. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo Securitizadora

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

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação deste, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora em seus canais de comunicação, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução da CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias 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 Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final transitada em julgado e/ou irrecorrível judicial e/ou arbitral;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário, convocar a Assembleia, para que os Titulares dos CRI deliberem pela substituição durante a vigência dos CRI de um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento

antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, caso solicitado por ele:
 - (a) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (b) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (c) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (d) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (xxxi) Disponibilizar, mensalmente, ou caso solicitado, aos Titulares dos CRI e à Devedora, por meio eletrônico ou outro meio previamente acordado, relatório detalhado contendo todas as informações relativas aos Investimentos Permitidos, incluindo, mas não se limitando a:
- (a) identificação das instituições em que os recursos estão depositados;
 - (b) tipo e classificação dos ativos financeiros;
 - (c) prazos, rentabilidades e eventuais vencimentos;
 - (d) movimentações ocorridas no período;
 - (e) qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação; e
- (xxxii) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras.

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

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

exercer plenamente suas funções;

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

e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e

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

13.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

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

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

Capítulo **Agente Fiduciário**

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

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

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

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

- nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
 - (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
 - (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
 - (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
 - (xvi) Disponibilizar os valores unitários aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
 - (xvii) Fornecer à Securitizadora, via seu website, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
 - (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM 60;
 - (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
 - (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
 - (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
 - (xxii) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes

ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais,

estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável) bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste instrumento; por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

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

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora 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.

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

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

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

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

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

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

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

14.6.2. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente, ressarcidos pela Securitizadora e/ou pela Devedora.

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

14.6.4. 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 nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. 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.

14.6.5. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

Capítulo Assembleia

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

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

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

- (i) A substituição do Agente Fiduciário e da Securitizadora, nos termos da Cláusula “Substituição Automática”;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;

- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60.

15.3.1. Na hipótese do inciso (iii) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, alínea “(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. Os editais também serão enviados pela

Securizadora aos Titulares dos CRI, por correio eletrônico, de acordo com a lista de Titulares dos CRI (e de respectivas informações) disponibilizada pelo Escriturador dos CRI.

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

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

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

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

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação.

15.4.1. A instalação e convocação das Assembleias deverá ser realizada pelos Titulares dos CRI Assembleia cuja matéria a ser deliberada seja da sua respectiva competência, na forma prevista neste instrumento.

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

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

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

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

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

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

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

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

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI deverão observar as regras abaixo.

15.10.1. As deliberações relativas a qualquer matéria deverão ser aprovadas, exclusivamente, pelos Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI Seniores em Circulação presentes na Assembleia, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento e exceto as matérias listadas na Cláusula 15.10.2. e Cláusula 15.10.3., abaixo.

15.10.2. Sem prejuízo da Cláusula 15.10.1., acima, as deliberações relativas aos temas abaixo listados deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRI Seniores e Subordinados, que representem a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia, em primeira convocação e segunda convocação da Assembleia:

- (i) Alteração de prestadores de serviços (exceto para a deliberação prevista na Cláusula 12.9.6); e

- (ii) Novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

15.10.3. Sem prejuízo das Cláusulas 15.10.1. e 15.10.2., acima, as deliberações relativas aos temas abaixo listados deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI Seniores, em primeira convocação e segunda convocação da Assembleia, exclusivamente por Titulares dos CRI que representem, no mínimo 50% (cinquenta por cento) + 1 (um) dos CRI Seniores em Circulação:

- (i) Alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI;
- (ii) Redução dos juros remuneratórios/Remuneração dos CRI;
- (iii) Alteração do prazo de vencimento dos CRI;
- (iv) Alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) Alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e
- (vi) Alterações de Garantias ou nas Garantias; e/ou
- (vii) Alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado.

15.10.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Seniores em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados os votos dos Titulares dos CRI presentes nas respectivas Assembleias, observados os quóruns previstos na Cláusula 15.10. e 15.4., acima, e suas respectivas Subcláusulas. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

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

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas abaixo e desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;

- (ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iii) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (iv) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (v) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vi) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação, se aplicável;
- (vii) Atender exigências apresentadas por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais, mercados organizados, mercados de balcão, câmaras de negociação e/ou liquidação, entidades autorreguladoras, autoridades, autarquias, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso; e/ou
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

15.14.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia na forma do parágrafo 2º do artigo 29 e parágrafo 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.

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

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

15.16. **Consulta Formal.** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, enviados para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as

demais disposições aplicáveis à Assembleia, prevista neste instrumento e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

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

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

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

15.17.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre os propósitos descritos nos itens da Cláusula “Alterações sem Assembleia”. As alterações aqui referidas devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do parágrafo 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

15.17.4. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

15.17.5. As Assembleias que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

15.17.6. A Assembleia que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

15.18. Risco de Perecimento. 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.

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

Capítulo Término

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

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas no Lastro (com conseqüente liberação das respectivas Garantias) para todos os fins de direito:

- (i) Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado; e
- (ii) Do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, o que será feito em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, e servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com as Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos na Contas Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

16.3.2. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e dos respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo Fatores de Risco

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

Capítulo Tributação

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo Publicidade

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

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

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

Capítulo Registro

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

Capítulo Comunicações

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

Leverage Companhia Securitizadora

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

CEP 01.310-924, São Paulo, SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

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

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

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

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

Capítulo Disposições Gerais

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. 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.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

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

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

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

22.5. 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 envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, apenas nas hipóteses específicas previstas neste Termo de Securitização.

22.8. 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.

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

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

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

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

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

22.14. 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 n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Notas, Cartório de Registro de Títulos e Documentos, Junta Comercial, mercados organizados, mercados de balcão, câmaras de negociação e/ou liquidação, entidades autorreguladoras, autoridades, autarquias, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

Capítulo Legislação Aplicável e Foro

23.1. **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.

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

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de anexo(s), conforme aplicável}*

Anexo
Cronograma de Pagamentos

CRI - 1ª Série (Senior)					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	22/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	22/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	23/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	22/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	22/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	25/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	24/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	22/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	24/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	23/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	25/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%

57	24/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	22/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	26/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	24/03/2031	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 2ª Série (Senior)					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	22/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	23/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	22/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	22/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	23/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	22/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	22/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	23/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	22/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	22/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	22/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	22/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	22/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	22/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	22/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	23/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	22/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	22/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	25/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	24/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	22/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	24/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	23/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	25/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	24/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	22/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	26/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	24/03/2031	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - Subordinado - Série única					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	23/04/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
4	22/07/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
5	24/08/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
6	23/09/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
7	22/10/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
8	25/11/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
9	23/12/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
10	22/01/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
11	24/02/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
12	24/03/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
13	23/04/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
14	24/05/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
15	23/06/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
16	22/07/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
17	24/08/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
18	22/09/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
19	22/10/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
20	24/11/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
21	22/12/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
22	24/01/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
23	23/02/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
24	22/03/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
25	24/04/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
26	24/05/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
27	22/06/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
28	24/07/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
29	23/08/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
30	22/09/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
31	24/10/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
32	22/11/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
33	22/12/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
34	24/01/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
35	22/02/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
36	22/03/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
37	24/04/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
38	23/05/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
39	22/06/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
40	24/07/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
41	22/08/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
42	24/09/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
43	24/10/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
44	23/11/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
45	24/12/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
46	23/01/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
47	22/02/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
48	22/03/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
49	24/04/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
50	22/05/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
51	25/06/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
52	24/07/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
53	22/08/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
54	24/09/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
55	23/10/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
56	25/11/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
57	24/12/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
58	22/01/2031	Não	Sim	Não	0,0000%

59	26/02/2031	Não	Sim	Não	0,0000%
60	24/03/2031	Não	Sim	Sim	100,0000%

Anexo Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido verificada pela Securitizadora.

1. Condições Precedentes (Liberação 1). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 1 possa ocorrer:

Condições Precedentes
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento e o Anúncio de Início da oferta dos CRI Seniores (Série 2) e dos CRI Subordinados).
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal.
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria.
Registro do Termo de Securitização na B3.
Emissão da totalidade dos CRI.
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Protocolo para arquivamento do Ato Societário (Bauten Bananeiras) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo para arquivamento do Ato Societário (Bauten Formosa) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo para arquivamento do Ato Societário (Bauten Manaíra) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo para arquivamento do Ato Societário (Bauten Origami) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo para arquivamento do Ato Societário (Bauten Parque) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo para arquivamento do Ato Societário (Bauten Desenvolvimento) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo para arquivamento do Ato Societário (Bauten Devedora) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Bananeiras para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Formosa para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Manaíra para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Origami para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Parque para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Protocolo para registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de João Pessoa, PB.
Protocolo para registro do Contrato de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de João Pessoa, PB.
Contratação, às expensas da Devedora, do Agente de Monitoramento.
Constatação, pela Securitizadora, de que as procurações previstas nos Contratos de Garantia foram celebradas, bem como são válidas e vigentes, conforme documentos societários disponibilizados pela Devedora e/ou Garantidoras, conforme o caso.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

Observações: para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

2. Condições Precedentes Liberações (Subsequentes). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para qualquer Liberação (Subsequentes) possa ocorrer:

Condições Precedentes
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes anteriores.
Evidência da constituição dos Fundos.
Arquivamento para arquivamento do Ato Societário (Bauten Bananeiras) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento para arquivamento do Ato Societário (Bauten Formosa) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento para arquivamento do Ato Societário (Bauten Manaíra) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento para arquivamento do Ato Societário (Bauten Origami) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento para arquivamento do Ato Societário (Bauten Parque) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento para arquivamento do Ato Societário (Bauten Desenvolvimento) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento para arquivamento do Ato Societário (Bauten Devedora) na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de João Pessoa, PB.
Registro do Contrato de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de João Pessoa, PB.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Bananeiras para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Formosa para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Manaíra para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Origami para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Bauten Parque para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado da Paraíba.
Integralização dos CRI em montante suficiente para a realização da respectiva integralização das Notas à Devedora.
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

Constatção, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva integralização não haverá descumprimento dos Índices Financeiros.

A(s) constatação(ões) prevista(s) acima será(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em relatórios e informações disponibilizado à Securitizadora, nos termos do Lastro.

Anexo Destinação de Recursos

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

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

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“Despesas Imobiliárias”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“Imóvel(is) Destinatário(s)” ou “Empreendimento(s) Destinatários”):

Tabela 1: identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	Condomínio Casas Tekoá	12.835	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bananeiras/PB	Avenida Empresário Erlié Antonio Amorim Pessoa, Gleba 04, Bairro Divina Graça, Bananeiras, PB, CEP 58220-000	Bauten Bananeiras Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 53.026.796/0001-18
2	Farol 137	54.499	Tabelionato de Notas e Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo/PB	Lote X3, Zona Urbana, Rua Pastor José Alves de Oliveira, Quadra 0, CEP 58075-190	Bauten Formosa Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 57.409.298/0001-05
3	Flow	171.884 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio Monteiro Gomes de Oliveira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-660	Bauten Manaíra Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 42.092.226/0001-00
4	Origami	17.298 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Av. Guarabira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-140	Bauten Origami Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 57.828.437/0001-35
5	Parque	170.310 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio de Souza Leão, Jardim Oceania, João Pessoa, PB, CEP 58036-111	Bauten Parque Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 58.865.373/0001-05

* As matrículas serão individualizadas posteriormente.

2. A situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) é a seguinte:

Tabela 2: Tabela 1: identificação da situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	Condomínio Casas Tekoá	0%	Não	Não	Sim
2	Farol 137	0%	Não	Não	Sim
3	Flow	0%	Não	Não	Sim
4	Origami	0%	Não	Não	Sim
5	Parque	0%	Não	Não	Sim

3. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 3: Identificação da distribuição do uso dos recursos entre o(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Condomínio Casas Tekoá	24,34%
2	Farol 137	14,08%
3	Flow	12,67%
4	Origami	26,77%
5	Parque	22,15%

4. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

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

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

7. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com Cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

8. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

9. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima (“**Sociedade(s) Destinatária(s)**”), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

- (i) As Sociedades Destinatárias tinham, têm e/ou terão, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e

- (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

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

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

14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

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

Tabela 4: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	Empreendimento	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28
1	Condomínio Casas Tekoá	R\$ 2.616.832,65	R\$ 4.089.610,08	R\$ 4.353.426,12	R\$ 2.991.978,31	R\$ 2.212.380,20	R\$ 2.497.353,96
2	Farol 137	R\$ 749.487,81	R\$ 2.031.605,78	R\$ 4.069.146,10	R\$ 4.591.048,73	R\$ 2.118.399,71	R\$ 1.586.719,27
3	Flow	R\$ 103.389,73	R\$ 1.239.538,59	R\$ 616.072,96	R\$ 4.730.325,36	R\$ 7.531.055,82	R\$ 4.316.345,07
4	Origami	R\$ 1.228.735,25	R\$ 115.580,04	R\$ 1.828.187,12	R\$ 4.012.540,77	R\$ 5.885.612,49	R\$ 3.855.162,39
5	Parque	R\$ 636.217,61	R\$ 914.355,00	R\$ 1.989.903,69	R\$ 4.626.197,11	R\$ 5.548.232,87	R\$ 4.634.836,24

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

16. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres findos em dezembro de junho e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de julho de 2026 e o segundo em 30 de janeiro de 2027 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em

cumprimento ao disposto no {Lastro} (“**Lastro**”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação do Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}
Total destinado no semestre								{==} %
Valor desembolsado								R\$ {==}
Saldo a destinar								R\$ {==}
Valor Total da Operação								R\$ {==}

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

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Observada a possibilidade prevista no item 19 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Anexo
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	001	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	02 de abril de 2026
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34							
3. DEVEDORA:							
Bauten Desenvolvimento Ltda., sociedade com sede na Rua Hildebrando Tourinho, n.º 40, Miramar, CEP 58.032-080, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.306.961/0001-92.							
4. TÍTULO:							
As Notas da 1ª (primeira) série emitidas pela Devedora em 02 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bauten Desenvolvimento Ltda.,</i> e subscritas pela Securitizadora ("Lastro")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)			
1	12.835	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bananeiras/PB	Avenida Empresário Erlie Antonio Amorim Pessoa, Gleba 04, Bairro Divina Graça, Bananeiras, PB, CEP 58220-000	Bauten Bananeiras Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.026.796/0001-18			
2	54.499	Tabelionato de Notas e Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo/PB	Lote X3, Zona Urbana, Rua Pastor José Alves de Oliveira, Quadra 0, CEP 58075-190	Bauten Formosa Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 57.409.298/0001-05			
3	171.884 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio Monteiro Gomes de Oliveira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-660	Bauten Manaíra Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.092.226/0001-00			
4	17.298 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Av. Guarabira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-140	Bauten Origami Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 57.828.437/0001-35			
5	170.310 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio de Souza leão, Jardim Oceania, João Pessoa, PB, CEP 58036-111	Bauten Parque Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 58.865.373/0001-05			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		02 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.813 (mil, oitocentos e treze) dias, a contar da Data de Emissão					
Valor do Principal:		R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro					
Juros Remuneratórios:		12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente.					
Data de Vencimento Final:		20 de março de 2031.					
Encargos Moratórios:		(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.					
Seguros		Nesta data, não contam com seguros contratados.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) CF; e (iv) Fundos.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai		
1	20/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
2	20/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
3	22/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
4	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
5	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
6	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
7	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
8	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
9	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
10	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
11	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
12	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
13	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
14	20/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
15	21/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
16	20/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
17	20/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
18	20/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
19	20/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
20	22/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
21	20/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
22	20/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
23	21/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
24	20/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		

25	20/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	22/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	20/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	21/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	20/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	20/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	20/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	22/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	20/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	20/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	20/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	21/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	20/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	20/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	20/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	20/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	22/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	21/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	20/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	21/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	20/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	20/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	22/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	20/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	21/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	22/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	20/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	20/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	21/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	21/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	20/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	20/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	20/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	20/03/2031	Sim	Não	Sim	100,0000%

SÉRIE	002	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	02 de abril de 2026
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34							
3. DEVEDORA:							
Bauten Desenvolvimento Ltda., sociedade com sede na Rua Hildebrando Tourinho, n.º 40, Miramar, CEP 58.032-080, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.306.961/0001-92.							
4. TÍTULO:							
As Notas da 2ª (segunda) série emitidas pela Devedora em 02 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bauten Desenvolvimento Ltda.,</i> e subscritas pela Securitizadora ("Lastro")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório	Endereço		Proprietário(a)		
1	12.835	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bananeiras/PB	Avenida Empresário Erlié Antonio Amorim Pessoa, Gleba 04, Bairro Divina Graça, Bananeiras, PB, CEP 58220-000		Bauten Bananeiras Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.026.796/0001-18		
2	54.499	Tabelionato de Notas e Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo/PB	Lote X3, Zona Urbana, Rua Pastor José Alves de Oliveira, Quadra 0, CEP 58075-190		Bauten Formosa Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 57.409.298/0001-05		
3	171.884 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio Monteiro Gomes de Oliveira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-660		Bauten Manaíra Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.092.226/0001-00		
4	17.298 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Av. Guarabira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-140		Bauten Origami Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 57.828.437/0001-35		
5	170.310 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio de Souza leão, Jardim Oceania, João Pessoa, PB, CEP 58036-111		Bauten Parque Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 58.865.373/0001-05		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		02 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.813 (mil, oitocentos e treze) dias, a contar da Data de Emissão					
Valor do Principal:		R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro					
Juros Remuneratórios:		12,01% (doze inteiros e um centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente.					
Data de Vencimento Final:		20 de março de 2031.					
Encargos Moratórios:		(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.					
Seguros		Nesta data, não contam com seguros contratados.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) CF; e (iv) Fundos.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai		
1	20/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
2	20/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
3	22/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
4	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
5	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
6	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
7	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
8	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
9	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
10	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
11	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
12	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
13	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
14	20/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
15	21/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
16	20/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
17	20/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
18	20/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
19	20/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
20	22/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
21	20/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
22	20/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
23	21/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
24	20/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
25	20/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
26	22/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
27	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada em Série Única, da 74ª da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Desenvolvimento Ltda. (Código da Operação: 74EVERAGE)

28	20/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	21/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	20/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	20/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	20/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	22/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	20/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	20/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	20/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	21/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	20/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	20/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	20/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	20/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	22/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	21/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	20/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	21/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	20/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	20/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	22/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	20/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	21/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	22/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	20/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	20/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	21/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	21/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	20/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	20/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	20/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	20/03/2031	Sim	Não	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	003	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	02 de abril de 2026
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34							
3. DEVEDORA:							
Bauten Desenvolvimento Ltda., sociedade com sede na Rua Hildebrando Tourinho, n.º 40, Miramar, CEP 58.032-080, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.306.961/0001-92.							
4. TÍTULO:							
As Notas da 3ª (terceira) série emitidas pela Devedora em 02 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bauten Desenvolvimento Ltda.,</i> e subscritas pela Securitizadora (" Lastro ")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório	Endereço		Proprietário(a)		
1	12.835	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bananeiras/PB	Avenida Empresário Ernie Antonio Amorim Pessoa, Gleba 04, Bairro Divina Graça, Bananeiras, PB, CEP 58220-000		Bauten Bananeiras Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.026.796/0001-18		
2	54.499	Tabelionato de Notas e Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo/PB	Lote X3, Zona Urbana, Rua Pastor José Alves de Oliveira, Quadra 0, CEP 58075-190		Bauten Formosa Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 57.409.298/0001-05		
3	171.884 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio Monteiro Gomes de Oliveira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-660		Bauten Manaíra Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.092.226/0001-00		
4	17.298 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Av. Guarabira, Manaíra, João Pessoa PB, CEP 58038-140		Bauten Origami Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 57.828.437/0001-35		
5	170.310 *	Tabelionato de Notas Eunápio Torres 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa, PB	Rua Antônio de Souza leão, Jardim Oceania, João Pessoa, PB, CEP 58036-111		Bauten Parque Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 58.865.373/0001-05		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:				02 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.			
Prazo Total:				1.813 (mil, oitocentos e treze) dias, a contar da Data de Emissão			
Valor do Principal:				R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro			
Juros Remuneratórios:				17,00% (dezesete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;			
Atualização Monetária:				Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente.			
Data de Vencimento Final:				20 de março de 2031.			
Encargos Moratórios:				(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.			
Seguros				Nesta data, não contam com seguros contratados.			
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) CF; e (iv) Fundos.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai		
1	20/04/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
2	20/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
3	22/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
4	20/07/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
5	20/08/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
6	21/09/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
7	20/10/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
8	23/11/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
9	21/12/2026	Não	Sim	Não	0,0000%		
10	20/01/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
11	22/02/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
12	22/03/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
13	20/04/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
14	20/05/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
15	21/06/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
16	20/07/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
17	20/08/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
18	20/09/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
19	20/10/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
20	22/11/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
21	20/12/2027	Não	Sim	Não	0,0000%		
22	20/01/2028	Não	Sim	Não	0,0000%		
23	21/02/2028	Não	Sim	Não	0,0000%		
24	20/03/2028	Não	Sim	Não	0,0000%		
25	20/04/2028	Não	Sim	Não	0,0000%		
26	22/05/2028	Não	Sim	Não	0,0000%		

27	20/06/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
28	20/07/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
29	21/08/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
30	20/09/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
31	20/10/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
32	20/11/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
33	20/12/2028	Não	Sim	Não	0,0000%
34	22/01/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
35	20/02/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
36	20/03/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
37	20/04/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
38	21/05/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
39	20/06/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
40	20/07/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
41	20/08/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
42	20/09/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
43	22/10/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
44	21/11/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
45	20/12/2029	Não	Sim	Não	0,0000%
46	21/01/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
47	20/02/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
48	20/03/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
49	22/04/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
50	20/05/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
51	21/06/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
52	22/07/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
53	20/08/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
54	20/09/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
55	21/10/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
56	21/11/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
57	20/12/2030	Não	Sim	Não	0,0000%
58	20/01/2031	Não	Sim	Não	0,0000%
59	20/02/2031	Não	Sim	Não	0,0000%
60	20/03/2031	Não	Sim	Sim	100,0000%

Anexo Fórmulas

(1) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNE \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNE = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização (CRI), ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de janeiro, será utilizado o número-índice IPCA divulgado no mês de dezembro, referente ao mês de novembro.

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k.

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior; e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dut um número inteiro. Para a primeira Data de Pagamento, o dut será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis para os CRI.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;

- Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emitente deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;
- Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia não seja realizada no prazo indicado no Termo de Emissão, a emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e
- Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

(2) Remuneração. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

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 dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

i = Remuneração, na forma nominal, com 4 (quatro) casas decimais, equivalente a:

- (i) *CRI Seniores (Série 1)*: 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (ii) *CRI Seniores (Série 2)*: 12,01% (doze inteiros e um centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (iii) *CRI Subordinados*: 17,00% (dezesete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

dup = Conforme acima definido.

(3) Amortização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \times TAI$$

Onde:

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

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA_i = Taxa de Amortização i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.

- (4) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Pagamento Antecipado} = 2\% \times SD$$

Onde:

SD = Saldo devedor dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, de forma *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento até a data de efetivo pagamento antecipado do valor de pagamento antecipado facultativo ou, no caso da Amortização Antecipada Facultativa, o saldo dos CRI a serem amortizados (incluindo os juros a serem pagos antecipadamente), conforme aplicável.

- (5) **Índice de Cobertura de Juros:** Índice de Cobertura de Juros será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Índice de Cobertura de Juros} = \text{Dívida Líquida} / \text{EBIT} < 3,00$$

Onde:

Dívida Líquida = (Saldo devedor do endividamento da Devedora – Caixa). Onde “Caixa” corresponde ao: Caixa e Equivalentes de Caixa apresentados nas demonstrações financeiras individuais da Devedora.

$EBIT$ = Corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro e das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras dos últimos 12 (doze) meses (LTM).

- (6) **Índice de Dívida Líquida.** O Índice Financeiro Dívida Líquida será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Índice Financeiro Dívida Líquida} = \text{Dívida Líquida} / PL \leq 1$$

Onde:

Dívida Líquida = conforme definido acima.

PL : corresponde ao patrimônio líquido apresentado nas demonstrações financeiras individuais da Devedora.

- (7) **Índice de Liquidez:** O Índice de Liquidez será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Índice Financeiro Dívida Líquida} = VP \text{ Dividendos} / SD > 130\%$$

Onde:

VP Dividendos: o valor presente pela taxa da operação e no prazo da operação das Distribuições das Sociedades calculado pelo Agente de Monitoramento.

SD = conforme definido acima.

- (8) **Índice do Patrimônio Líquido:** Índice do Patrimônio Líquido será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Índice do Patrimônio Líquido = PL / SD > 125%

Onde:

PL = conforme definido acima.

SD = *conforme* definido acima.

Anexo Despesas da Operação

Valores das Despesas da Operação

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 2.250,00	0,00%	R\$ 2.250,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 2.250,00	0,00%	R\$ 2.250,00
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 6.402,69	0,00%	R\$ 6.402,69
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 10.000,00	11,15%	R\$ 11.254,92
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
Neo	Elaboração de Viabilidade	FLAT	-	R\$ 35.000,00	14,25%	R\$ 40.816,33
NFA	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 104.000,00	15,52%	R\$ 123.106,06
Bside ****	Fee de estruturação (CRI Sênior)	FLAT	-	R\$ 1.800.000,00	19,40%	R\$ 2.233.250,62
Bside *****	Fee de estruturação (CRI Subordinados)	FLAT	-	R\$ 500.000,00	19,40%	R\$ 620.347,39
Renda Capital	Originação (CRI Sênior)	FLAT	-	R\$ 150.000,00	19,40%	R\$ 186.104,22
Renda Capital	Originação (CRI Subordinado)	FLAT	-	R\$ 50.000,00	19,40%	R\$ 62.034,74
OT	Escriturador e Liquidante (CRI)	FLAT	-	R\$ 18.000,00	12,15%	R\$ 20.489,47
OT	Escriturador NC	FLAT	-	R\$ 12.600,00	12,15%	R\$ 14.342,63
OT	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Implantação CRI	FLAT	-	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
OT	Agente Fiduciário***	FLAT	-	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
OT	Registro CCI	FLAT	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
TOTAL				R\$ 2.778.737,69		R\$ 3.421.830,51

*Custos estimados

17,11%

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

*** Havendo de destinação futura, considerar a remuneração adicional de R\$1.200,00 por data de verificação.

**** O valor de R\$ 2.233.250,62 do Fee de Estruturação será pago na primeira data de integralização dos CRI. O Fee de Estruturação poderá ser repassado a terceiros, a exclusivo critério da Bside, inclusive para fins de pagamento de comissões de canal. Ademais, caso haja qualquer aplicação de deságio na venda dos CRI, nos termos dispostos no Termo de Securitização, o deságio será descontado do Fee de Estruturação

***** O valor de R\$ 620.347,39 e R\$ 62.034,74 do Fee de Estruturação (CRI Subordinado) será pago de forma proporcional às integralizações da série subordinada, nas datas de integralização dos CRI. O Fee de Estruturação poderá ser repassado a terceiros, a exclusivo critério da Bside, inclusive para fins de pagamento de comissões de canal. Ademais, caso haja qualquer aplicação de deságio na venda dos CRI, nos termos dispostos no Termo de Securitização, o deságio será descontado do Fee de Estruturação

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74	R\$ 19.122,74
OT	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
OT	Escriturador e Liquidante (CRI)	ANUAL	-	R\$ 18.000,00	12,15%	R\$ 20.489,47	R\$ 20.489,47
OT	Escriturador NC	ANUAL	-	R\$ 12.600,00	12,15%	R\$ 14.342,63	R\$ 14.342,63
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13
Neo	Monitoramento de Carteira	TRIMESTRAL	-	R\$ 19.000,00	14,25%	R\$ 22.157,43	R\$ 88.629,72
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
Link	Balanco anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$ 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 220,00	0,00%	R\$ 220,00	R\$ 2.640,00
TOTAL						R\$	220.366,09

*Custos estimados

1,10%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

Descrição das Despesas da Operação

- (1) todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (2) remuneração da Securitizadora, enquanto Distribuidora, no respectivo valor previsto na tabela acima, líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (3) remuneração da Securitizadora no valor de no respectivo valor previsto na tabela acima, líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (4) taxa de administração no respectivo valor previsto na tabela acima, mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 900,00 (novecentos reais) mensais por série adicional a partir da segunda, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- (5) adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora;
- (6) remuneração da Instituição Custodiante:
- (a) Registro das CCI. Será devido, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento único no valor indicado na tabela acima, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
- (b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor indicado na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Serão devidas parcelas anuais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

- (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.
 - (e) as parcelas citadas nos itens “b” e “c” serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes;
 - (f) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
 - (g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
 - (h) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;
 - (i) Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.
 - (h) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
- (7) remuneração do Escriturador dos CRI: a título de escrituração dos CRIs, serão devidas parcelas anuais no respectivo valor previsto na tabela acima pela primeira série e parcelas anuais adicionais no respectivo valor previsto na tabela acima por série adicional, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;

- (8) remuneração do Escriturador das Notas: a título de escrituração do Lastro, serão devidas parcelas anuais no respectivo valor previsto na tabela acima pela primeira série e parcelas anuais adicionais no respectivo valor previsto na tabela acima, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;
- (9) remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto no Lastro. pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.
- (a) Pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.
- (b) Por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 31 de julho de 2026 e o segundo em 31 de janeiro de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item “b” deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.
- (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, 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 (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise e eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

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

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

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

O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste instrumento), especialmente, ressarcirá a Securitizadora 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 Devedora 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 Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora 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 Devedora.

A Devedora assume a responsabilidade pelo custeio de todas as despesas, custos, taxas e honorários incorridos pelo Agente Fiduciário cujo fato gerador seja posterior ao pedido de Recuperação Judicial ou Extrajudicial (“Processos de Reestruturação”). A Securitizadora e a Devedora reconhece que esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos debenturistas e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Escopo: Sem prejuízo dos itens acima, os honorários e despesas mencionados neste item incluem: (i) custo por hora dos profissionais do Agente Fiduciário, conforme item (b); (ii) despesas com a publicação de editais de convocação de Assembleia Geral de Titulares, comunicados e outros atos de mobilização dos titulares, incluindo serviços de mensageria eletrônica; (iii) custos de terceiros para a realização de assembleias; e (iv) despesas de instalação e funcionamento das assembleias (“Honorários e Despesas em Reestruturação”). Fato Gerador: Considera-se constituída a obrigação da Devedora na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. A Devedora reconhece que os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores adiantados. Natureza das Verbas: A Devedora reconhece que os Honorários e Despesas em Reestruturação são inerentes à natureza dos créditos. Por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

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

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

- (10) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (11) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (12) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (13) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (14) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

- (15) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (16) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (17) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- (18) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (19) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- (20) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (21) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (22) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (23) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (24) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (25) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (26) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Operação;
- (27) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (28) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (29) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta dos CRI;

- (30) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à emissão e/ou à oferta dos CRI e/ou ao Patrimônio Separado;
- (31) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (32) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
- (33) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (34) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora

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

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI

São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora, observado o disposto na cláusula de “Reembolso de Despesas” do Lastro:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Anexo

Declaração da Securitizadora

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A, da Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada em Série Única, da 74ª da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Desenvolvimento Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “(c)”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 94, encontra-se atualizado.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

*Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada em Série Única, da 74ª da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Desenvolvimento Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), declara à **Leverage Companhia Securitizadora**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, (i) 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) (1) uma via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) uma via assinada digitalmente do Termo de Securitização.*

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}*

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º Andar, Sala 132 (parte), CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: RG n.º 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 74ª
Número das Séries: 3 (Três) Séries
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora, CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40
Quantidade: 20.000 (vinte mil) unidades de CRI, sendo: (i) 7.500 (sete mil e quinhentas) unidades de CRI Seniores (Série 1); (ii) 7.500 (sete mil e quinhentas) unidades de CRI Seniores (Série 2); (iii) 5.000 (cinco mil) unidades de CRI Subordinados.
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}*

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS						{=}
<p><i>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada em Série Única, da 74ª da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Desenvolvimento Ltda., firmado, em 02 de abril de 2026, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34, referente à 74ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização").</i></p>							
EMISSORA							
<p>Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40</p>							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Série
São Paulo, SP	02 de abril de 2026	{Data de Vencimento}	74ª	{Série}	{Quantidade}	R\$ 1.000,00	R\$ {Valor Total da Série}
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização				Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento			Taxa		Forma de Pagamento	
Os CRI serão objeto de atualização monetária	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização			<p>CRI (Série 1): 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>CRI (Série 2): 12,01% (doze inteiros e um centésimo por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>CRI (Série 3): 17,00% (dezesete inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado pela variação positiva do IPCA, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p>		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Lastro:		A totalidade dos Créditos Imobiliários					
Forma:		Nominativa e Escritural					
Agente Fiduciário:		Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.					
Data do Termo de Securitização:		02 de abril de 2026					
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) CF; e (iv) Fundos.					
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Nome, ou Denominação Social:				CPF ou CNPJ:			
{=}				{=}			
Endereço:			Nº		Complemento:		
{=}			{=}		{=}		
Cidade:			UF:		País:		
{=}			{=}		{=}		
CRI SUBSCRITOS							
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade				Valor Total a ser Integralizado		
{=}	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		

	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO		
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização		
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES		
O Subscritor neste ato <u>declara</u> , para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretroatável, referente à 184ª Emissão de CRI da Emissora.		
Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.		
O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.		
O Subscritor, neste ato, <u>declara</u> ainda:		
(i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;		
(ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;		
(iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;		
(iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;		
(v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;		
(vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;		
(vii) Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);		
(viii) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (" <u>Resolução CVM 160</u> ");		
(ix) Ter ciência de que os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores qualificados;		
(x) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Emissora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;		
(xi) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo " <u>Fatores de Risco</u> " do Termo de Securitização;		
(xii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;		
(xiii) Ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;		
(xiv) Ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;		
(xv) Ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;		
(xvi) Ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;		
(xvii) Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e		
(xviii) Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.		
São Paulo, {=} de {=} de {=}.		
<hr/> {=} Subscritor		
<hr/> Leverage Companhia Securitizadora Emissora		
Testemunha: Nome: {=} CPF n.º: {=}		Testemunha: Nome: {=} CPF n.º: {=}

Anexo

Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI

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

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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada (“Instrução RFB 1.585”).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada).

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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda – Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada ("Resolução CMN 4.373"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada, e artigo 16 Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2189-49").

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% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada; 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 da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 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 liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada).

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 n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 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 semelhantes, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada).

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 n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, 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, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 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 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 PIS e COFINS

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

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

27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n.º 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 n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

Anexo

Fatores de Risco

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

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

Política Monetária

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

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

Risco decorrente de eventual rebaixamento do *rating* de crédito do Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*overeign credit rating*) é classificada pela *Fitch* e pela *Standard & Poor's* como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

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

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

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

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

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

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

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os respectivos Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora S1

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de

pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

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

Concentração

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

Risco de Performance do Empreendimento

O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como poderá afetar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios. Sendo assim, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Risco de eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão diminuir sua rentabilidade, prejudicar a sua reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, conseqüentemente, nos afetar adversamente

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, inclusive por conta de futuras restrições que podem vir a ser impostas por autoridades governamentais ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos da Devedora ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis. Em virtude de tais fatores, a reputação da Devedora e a qualidade dos seus empreendimentos imobiliários desenvolvidos podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, o que pode diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar adversamente a sua imagem, reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados

operacionais da Devedora gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando a capacidade da Devedora de venda de novos projetos.

As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

A Devedora não pode garantir que as coberturas das suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora.

Adicionalmente, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora não tem como garantir que conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da não análise prévia da CVM

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Garantidores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Crédito

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

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI. Adicionalmente, na hipótese de existência de classes de CRI com direitos diferenciados, determinadas matérias poderão estar sujeitas à aprovação em quórum específico da Classe Sênior. Nesses casos, a ausência de atingimento do quórum exigido pela Classe Sênior poderá impedir a aprovação de matérias relevantes, ainda que aprovadas pelas demais classes, o que pode resultar em atrasos, restrições operacionais ou inviabilização de determinadas medidas no âmbito da operação.

Financeiros

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

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

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, conseqüentemente, 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.

Estrutural

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

Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

Resgate antecipado

Os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

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

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

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

Dependência de deliberação em Assembleia para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

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

Insuficiência das Garantias

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

Riscos decorrentes dos Direitos Creditórios

Os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos em decorrência dos riscos seguintes riscos: (i) na data de emissão dos CRI, o saldo dos Direitos Creditórios objeto da CF é inferior ao valor total da emissão dos CRI, o que poderá afetar negativamente o pagamento dos CRI; (ii) poderá ocorrer o descasamento entre as taxas pactuadas nos Contratos de Direitos Creditórios (conforme definido no Lastro) e a taxa de remuneração dos CRI, o que, conseqüentemente, poderá afetar o pagamento dos CRI; (iii) até que o “habite-se” do Empreendimento seja emitido, os recursos remanescentes oriundos dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, observada a Cascata de Pagamentos, serão devolvidos à Devedora; e (iv) os Devedores dos Direitos Creditórios poderão ter dificuldades em obter financiamento bancário para quitação dos Contratos de Direitos Creditórios (conforme definido no Lastro), o que poderá impactar negativamente no pagamento dos CRI.

Garantia fidejussória

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

Constituição das Garantias

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

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

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

Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

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

Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora

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

Riscos relacionados aos Investimentos Permitidos

Os valores que estiverem disponíveis na Conta Centralizadora, incluindo os montantes nela mantidos a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, poderão ser investidos de acordo com os Investimentos Permitidos. Isso significa que tais valores estarão sujeitos às variações dos respectivos valores mobiliários nos quais foram investidos, o que pode afetar a liquidez e o valor disponível na Contas Centralizadora.

Riscos relacionados ao Prêmio de Pagamento Antecipado em período de *lock-up*

O pagamento antecipado poderá ocorrer a qualquer tempo, sem período de *lock-up*, mediante o pagamento de Prêmio de Pagamento Antecipado. Nessa hipótese, o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários poderá alterar significativamente o fluxo de pagamentos originalmente esperado dos CRI, reduzindo sua *duration* e comprometendo a previsibilidade de rendimentos ao longo do tempo, o que pode afetar negativamente o retorno esperado pelos Titulares dos CRI.

Demais riscos

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

Anexo
Formulário B3

CRI Seniores (Série 1):

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			N.º de Emissão 74ª	Série 1
Data de emissão 02 de abril de 2026	Data de vencimento 24 de março de 2031	Quantidade 7.500	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 7.500.000,00
Instituição Custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..		Classe Sênior	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Bauten Desenvolvimento Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 47.306.961/0001-92	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 7.500.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 12,00%	Critério juros: 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização No vencimento	
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Não	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Bauten Bananeiras Ltda., CNPJ n.º 53.026.796/0001-18. Bauten Formosa Ltda., CNPJ n.º 57.409.298/0001-05. Bauten Manaíra Ltda., CNPJ n.º 42.092.226/0001-00. Bauten Origami Ltda., CNPJ n.º 57.828.437/0001-35. Bauten Parque Ltda., CNPJ n.º 58.865.373/0001-05. Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., CNPJ n.º 55.265.301/0001-39. Djalmeiry Carine Campos de Franca, CPF n.º 012.103.664-28. Esáu Barbosa Magalhães Neto, CPF nº. 031.596.084-17			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Bauten Bananeiras Ltda., CNPJ n.º 53.026.796/0001-18. Bauten Formosa Ltda., CNPJ n.º 57.409.298/0001-05. Bauten Manaíra Ltda., CNPJ n.º 42.092.226/0001-00. Bauten Origami Ltda., CNPJ n.º 57.828.437/0001-35. Bauten Parque Ltda., CNPJ n.º 58.865.373/0001-05. Bauten Desenvolvimento Ltda., CNPJ n.º 47.306.961/0001-92.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão	Fórmula de resgate Conforme Termo de Securitização		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão	Fórmula de amortex Conforme Termo de Securitização		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Esforços Restritos de Colocação	Forma de integralização Em moeda corrente	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

CRI Seniores (Série 2):

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			N.º de Emissão 74ª	Série 2
Data de emissão 02 de abril de 2026	Data de vencimento 24 de março de 2031	Quantidade 7.500	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 7.500.000,00
Instituição Custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..		Classe Sênior	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Bauten Desenvolvimento Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 47.306.961/0001-92	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 7.500.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 12,01%	Critério juros: 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização No vencimento	
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Não	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Bauten Bananeiras Ltda., CNPJ n.º 53.026.796/0001-18. Bauten Formosa Ltda., CNPJ n.º 57.409.298/0001-05. Bauten Manaíra Ltda., CNPJ n.º 42.092.226/0001-00. Bauten Origami Ltda., CNPJ n.º 57.828.437/0001-35. Bauten Parque Ltda., CNPJ n.º 58.865.373/0001-05. Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., CNPJ n.º 55.265.301/0001-39. Djalmeiry Carine Campos de Franca, CPF n.º 012.103.664-28. Esáu Barbosa Magalhães Neto, CPF n.º. 031.596.084-17			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Bauten Bananeiras Ltda., CNPJ n.º 53.026.796/0001-18. Bauten Formosa Ltda., CNPJ n.º 57.409.298/0001-05. Bauten Manaíra Ltda., CNPJ n.º 42.092.226/0001-00. Bauten Origami Ltda., CNPJ n.º 57.828.437/0001-35. Bauten Parque Ltda., CNPJ n.º 58.865.373/0001-05. Bauten Desenvolvimento Ltda., CNPJ n.º 47.306.961/0001-92.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão	Fórmula de resgate Conforme Termo de Securitização		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão	Fórmula de amortex Conforme Termo de Securitização		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Esforços Restritos de Colocação	Forma de integralização Em moeda corrente	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

CRI Subordinados:

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			N.º de Emissão 74ª	Série Única
Data de emissão 02 de abril de 2026	Data de vencimento 24 de março de 2031	Quantidade 5.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 5.000.000,00
Instituição Custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..		Classe Subordinada	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Bauten Desenvolvimento Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 47.306.961/0001-92	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 5.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 17,00%	Critério juros: 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização No vencimento	
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Não	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Bauten Bananeiras Ltda., CNPJ n.º 53.026.796/0001-18. Bauten Formosa Ltda., CNPJ n.º 57.409.298/0001-05. Bauten Manaíra Ltda., CNPJ n.º 42.092.226/0001-00. Bauten Origami Ltda., CNPJ n.º 57.828.437/0001-35. Bauten Parque Ltda., CNPJ n.º 58.865.373/0001-05. Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., CNPJ n.º 55.265.301/0001-39. Djalmeiry Carine Campos de Franca, CPF n.º 012.103.664-28. Esáu Barbosa Magalhães Neto, CPF n.º. 031.596.084-17			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Bauten Bananeiras Ltda., CNPJ n.º 53.026.796/0001-18. Bauten Formosa Ltda., CNPJ n.º 57.409.298/0001-05. Bauten Manaíra Ltda., CNPJ n.º 42.092.226/0001-00. Bauten Origami Ltda., CNPJ n.º 57.828.437/0001-35. Bauten Parque Ltda., CNPJ n.º 58.865.373/0001-05. Bauten Desenvolvimento Ltda., CNPJ n.º 47.306.961/0001-92.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão	Fórmula de resgate Conforme Termo de Securitização		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão	Fórmula de amortex Conforme Termo de Securitização		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Esforços Restritos de Colocação	Forma de integralização Em moeda corrente	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

Anexo
Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 20/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 02/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Meridiano Participações Ltda; (b) Guilherme Fernandes Bonini; (c) Gonçalo Lara Campos Matarazzo; (d) Luiz André Matarazzo; e (e) Ricardo Casali Pavan; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Alienação sobre (a) 1.000 ações da Longitude Hortolândia CVA 8 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (b) 1.000 ações da Longitude Sumaré CVA 13 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (c) 1.000 ações da Longitude Jaguariúna CVA 1 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (d) 1.000 ações da Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (e) 1.000 ações da Longitude Sumaré MCMV 22 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (f) Longitude Piracicaba CVA 5 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (g) 1.000 ações da Longitude Indaiatuba MCMV 10 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (h) 581.000 ações da QRTZ 14 Incorporações de imóveis SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 581.000,00; (i) 7.001.000 ações da Cidade Norte - Atanazio Francisco SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 7.001.000,00; (iii) Alienação Fiduciária	

de Quotas - Alienação fiduciária sobre (a) 1.000 quotas da Longitude Sumaré MCMV 24 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (b) 1.000 quotas da Longitude Paulínia MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (c) 1.000 quotas da Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; e (d) 1.000 quotas da Longitude Mirassol MCMV 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos - Cessão fiduciária sobre (a) todos os frutos, lucros, rendimentos, bonificações, distribuições e demais direitos em relação às Quotas de propriedade da Longitude Incorporação e Urbanismo Ltda. e Longitude Parceiros Vendas de Imóveis Ltda.; e (b) todos os valores e bens recebidos ou distribuídos à Longitude Incorporação e Urbanismo Ltda. e Longitude Parceiros Vendas de Imóveis Ltda. a título de qualquer permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição de qualquer das Participações.; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 25/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel identificado sobre a matrícula de nº 75.216 do 6º Ofício Extrajudicial de Imperatriz; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Guilherme Luiz da Silva; (b) Antassya Ferreira Leite Silva; (c) Ana Luiza Martires Silva; (d) Dimas Luiz da Silva Filho; e (e) Mayara Santos Bonfim da Silva; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 54

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.500.000,00	Quantidade de ativos: 20500
Data de Vencimento: 07/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de e 4 (quatro) futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, que será erigido no Imóvel objeto da matrícula nº108.010, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.700.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 07/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre três futuras unidades autônomas ("Unidades Garantia") do Empreendimento Alvo ("CONDOMÍNIO FRANCA 303) a ser erigido no imóvel (Matrícula nº 200.003).	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 25/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA, TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA, FORM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, VIE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, BENZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, MAICON OLIVEIRA, IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA, JAMES JOSÉ RAMOS e DENISE MÜLLER RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das SPEs (Vetter 26 SPE, Vetter 17 SPE, Vetter 28 SPE) de titularidade da VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA. (iii) Cessão Fiduciária de Rendimentos - Todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, como lucros e dividendos, auferidos posteriormente à quitação dos respectivos Planos Empresários. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Direitos Creditórios Sobrejo: Parcelas dos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Garantia que sobejarem após a quitação do Plano Empresário e as parcelas que excederem o Valor Mínimo de Desligamento (VMD) e ireitos Creditórios Contas Vinculadas: Recursos depositados nas Contas Vinculadas (contas correntes na Caixa Econômica Federal) que não forem usados para a quitação do Plano Empresário, exceto valores liberados diretamente para a Conta de Livre Movimentação durante a fase de obras. (v) Fundo de Despesa - Constituição, com recursos da integralização dos CRI (R\$ 90.000,00 inicial), destinado ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (vi) Fundo de Reserva - Constituição, com recursos da integralização dos CRI, de um fundo para atendimento das Obrigações Garantidas em caso de inadimplemento. O valor inicial é de R\$ 2.000.000,00.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 20/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária	

sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda.; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
--

Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/02/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.</p>	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/04/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NYKL5-EN8YJ-E4HGV-8KGGU

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

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

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

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (CPF ***.675.697-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/NYKL5-EN8YJ-E4HGV-8KGGU>

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

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