



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 71ª (SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ N.º 48.415.978/0001-40

CELEBRADO ENTRE

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MAHALO IC 002 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE 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”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Leverage**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **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:

“AFI”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.
“Afiladas”	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 alienação fiduciária sobre as Participações da(s) Sociedade(s) (e as respectivas Distribuições), nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFP.
“Agente de Liquidação”	A Vórtx , na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
“Agente de Medição”	A Monitor Imobiliário Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 24.961.698/0001-70, empresa especializada contratada para medição da evolução das obras do

	Empreendimento, de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Monitoramento
“Agente de Monitoramento”	A empresa especializada, contratada às expensas da Devedora, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos <i>Covenants</i> , da Razão de Garantia, bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos deste instrumento e do Contrato de Monitoramento e deste instrumento. Para os fins deste instrumento, o Agente de Monitoramento é a Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46.
“Agente Fiduciário dos CRI”, “Escriturador das Notas” ou “Instituição Custodiante” ou “Escriturador dos CRI”	A Vórtx .
“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.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de investidores 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”	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680,

	<p>Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61.</p> <p>Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.</p>
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelo Avalista para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalistas”	<p>Qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua o Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):</p> <p>(i) IC Construtora Ltda., sociedade com sede na Rua José Penna Medina, n.º 195, Edifício Unique Bussiness, Salas 1101 a 1106, Praia da Costa, CEP 29.101-320, Vila Velha, ES, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.362.912/0001-60 (“IC Construtora”);</p> <p>(ii) Bruno Gomes Canal, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob n.º 134.309.367-80, portador da carteira de identidade civil RG n.º 3.019.786 (SSP/ES), casado sob o regime de separação total de bens, com domicílio na Rua Jofredo Novais, n.º 128, apartamento 801, Praia da Costa, CEP 29.101-470, Vila Velha, ES (“Bruno”); e</p> <p>(iii) José Canal, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob n.º 189.900.967-15, portador da carteira de identidade civil RG n.º 143744 (SSP/ES), convivente em união estável com Leila Barbosa Gomes, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o n.º 764.442.877-15, portadora da carteira de identidade civil RG n.º 440249 (SSP/ES) (que comparece a este instrumento para fins de outorga uxória), com domicílio na Avenida Antonio Gil Veloso, n.º 1.350, apartamento 402, Praia da Costa, CEP 29.117-200, Vila Velha, ES (“José”).</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 Antônio 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”	Significa a Bonificação e Despesas Indiretas relativas às obras do Empreendimento, correspondente ao montante total de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), conforme previsto no orçamento constante do Relatório de Medição inicial, cujo pagamento será realizado

	em parcelas mensais ao longo da execução das obras.
“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 do anexo ao Lastro.
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
“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 oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Verificação imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.
“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(s) Contrato(s) de CF.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“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”	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 “71ELEVAGE” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Compromisso de	Significa o compromisso irrevogável e irretroatável de subscrever os CRI, a

Investimento	serem firmados entre a Securitizadora e o(s) Titular(es) dos CRI
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização e/ou para cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização e/ou para cada Liberação, conforme o caso, no Anexo “ <u>Condições Precedentes</u> ”.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 98368-9, agência n.º 0393, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 145.332-7, agência 3008, do Banco Cooperativa do Brasil S.A. – Sicoob (banco n.º 756, de titularidade da Devedora.
“Conta da IC Construtora”	A conta corrente n.º 103.105-8, agência 3008, do Banco Cooperativa do Brasil S.A. – Sicoob (banco n.º 756), de titularidade da IC Construtora.
“Conta de Liquidação”	A conta corrente n.º 114655-7, agência n.º 0001, da Vórtx DTVM Ltda. (banco n.º 310), de titularidade da Securitizadora, a ser aberta e mantida junto ao Agente de Liquidação, destinada exclusivamente à liquidação financeira: (a) da(s) Integralização(ões) dos CRI realizadas por meio da B3; e (b) dos pagamentos ao(s) Titular(es) dos CRI que forem realizados por meio da B3.
“Contador do Patrimônio Separado”	Significa a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
“Contrato(s) de AFI”	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do(s) qual(is) é constituída a AFI.
“Contrato(s) de AFP”	O(s) <i>Instrumento Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela(s) Sociedade(s), na qualidade de interveniente(s), por meio do(s) qual(is) é constituída a AFP.

“Contrato(s) de CF”	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do(s) qual(is) é constituída a CF.
“Contrato(s) de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“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.
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Devedora, na qualidade de contratante, e pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição para fins da Operação e do Empreendimento são estabelecidas.
“Contrato(s) de Direitos Creditórios” ou “Contrato(s) de Venda e Compra”	É cada instrumento celebrado pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do referido devedor, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no(s) Contrato(s) de CF.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; e (iv) Contrato(s) 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 do Lastro e refletidas na Cláusula “Covenants” deste instrumento, que devem ser respeitadas pela Devedora e pelo(s) 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 do Lastro, 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, excluídas 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”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) emissão da Securitizadora, emitidos em série única.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo “Cronograma de Pagamentos” , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“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 Entrega”	A data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento, com emissão do Habite-se, qual seja, o último dia de novembro de 2027 , podendo ser prorrogada para o último dia de maio de 2028 .
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração dos CRI, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	O: (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” do Lastro.
“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> ” do Lastro.

“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> ” do Lastro.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” do Lastro.
“Devedor(es) de Direitos Creditórios” ou “Adquirente(s)”	É cada pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no(s) Contrato(s) de CF.
“Devedora”	A Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Rua José Penna Medina, n.º 195, Sala 1102, Praia da Costa, CEP 29.101-302, Vila Velha, ES, inscrita no CNPJ sob n.º 41.431.882/0001-27.
“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”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Direitos Creditórios.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da(s) Sociedade(s), incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) aos seus respectivos sócios.

“Distribuidora”	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis, bem como de acordo com o disposto neste Termo de Securitização.
“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) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) boletim de subscrição das Notas; (vii) boletins de subscrição dos CRI; (viii) Declaração de Veracidade e Adimplência; (ix) anúncio de início e anúncio de encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; e (x) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. <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> <ul style="list-style-type: none"> (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (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.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário denominado “Edifício Mahalo Residence” , a ser desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964, cuja incorporação está registrada sob o R-7 da matrícula n.º 195.252, do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha, ES.

<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 pelo(s) Garantidor(es) 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> <ul style="list-style-type: none"> (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, atualizada pela variação positiva do IGP-M; (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, atualizados pela variação positiva do IGP-M; e (iii) despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais, atualizadas pela variação positiva do IGP-M.
<p>“Escritura de Emissão de CCI”</p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i>, 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).</p>
<p>“Eventos de Vencimento Antecipado”</p>	<p>São os eventos previstos no Lastro e refletidos na Cláusula <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> deste instrumento, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.</p>
<p>“Fundo de Despesas”</p>	<p>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>.</p>
<p>“Fundo de Obras”</p>	<p>O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para custear às despesas relacionadas às obras do Empreendimento, incluindo, eventuais valores devidos no âmbito do BDI. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas no Lastro e refletidas neste instrumento, na Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u>.</p>
<p>“Fundo de Reserva”</p>	<p>O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer</p>

	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 estipuladas no Lastro e refletidas neste instrumento, na Cláusula “Fundo de Reserva”.
“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; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Rua José Penna Medina, n.º 195, Sala 1102, Praia da Costa, CEP 29.101-302, Vila Velha, ES, inscrita no CNPJ sob n.º 41.431.882/0001-27.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Rua José Penna Medina, n.º 195, Sala 1102, Praia da Costa, CEP 29.101-302, Vila Velha, ES, inscrita no CNPJ sob n.º 41.431.882/0001-27.
“Garantidor(es) AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):

	<p>(i) IC Construtora Ltda., sociedade com sede na Rua José Penna Medina, n.º 195, Edifício Unique Bussiness, Salas 1101 a 1106, Praia da Costa, CEP 29.101-320, Vila Velha, ES, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.362.912/0001-60; e</p> <p>(ii) Bruno Gomes Canal, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob n.º 134.309.367-80, portador da carteira de identidade civil RG n.º 3.019.786 (SSP/ES), casado sob o regime de separação total de bens, com domicílio na Rua Jofredo Novais, n.º 128, apartamento 801, Praia da Costa, CEP 29.101-470, Vila Velha, ES.</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) Avalista(s);</p> <p>(ii) Garantidor(es) AFI;</p> <p>(iii) Garantidor(es) AFP;</p> <p>(iv) Garantidor(es) CF; e</p> <p>(v) Devedoras, para os fins dos Fundos.</p>
“Habite-se”	<p>É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras do Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.</p>
“IGP-M”	<p>O Índice de Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.</p>
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	<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>
“Imóvel(is) Garantia”	<p>O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI.</p>
“Imóvel(is)”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Imóvel(is) Destinatário(s); e</p> <p>(ii) Imóvel(is) Garantia.</p>
“Integralização (CRI)”	<p>A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo que cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste Instrumento.</p>

“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo que cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro.
“Investidores Profissionais”	<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 condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Investidores Profissionais; (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; (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 (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um

	ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	<p>São os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título dos Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como “Segmento S1” pelo Banco Central do Brasil, de acordo com a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.553, de 30 de janeiro de 2017, tais como (a) fundos de renda fixa atrelados à Taxa DI ou Taxa SELIC, desde que tais fundos possuam classificação de risco equivalente àquela atribuída ao fundo de investimento denominado “ITAÚ INDEX SIMPLES SELIC EMP RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO DA CIC RESP LIMITADA”, inscrito no CNPJ sob o nº 40.457.904/0001-65, e (b) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs e/ou Operações Compromissadas; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A.; (b) Banco do Brasil S.A.; (c) Itaú Unibanco S.A.; ou (d) Banco Santander (Brasil) S.A., com liquidez diária; (iii) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e/ou (v) operações compromissadas com liquidez diária. <p>Sem prejuízo do disposto acima nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que não atenda a propósitos de interesse exclusivo do Patrimônio Separado.</p>
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Lastro”	O <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> , devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidores.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	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 dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Código Penal, 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, relativas 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 6.404”	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”	Qualquer disponibilização de recursos à Devedora, incluindo, mas não só, Liberações (Fundo de Obras), nos termos dos Documentos da Operação, 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).

“Liberação (Fundo de Obras)”	Cada Liberação de recursos do Fundo de Obras. As Liberações (Fundo de Obras) serão realizadas de acordo com o disposto na Cláusula “ <u>Fundos de Obras</u> ”.
“Mês de Verificação”	O mês da Data de Verificação.
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação.
“Montante Mínimo”	O valor mínimo para manutenção da Oferta, qual seja, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Notas em Circulação”	Todas as Notas, excluídas aquelas que sejam detidas e/ou de titularidade das seguintes pessoas (físicas ou jurídicas): (i) Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor; (iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor; (iv) Diretores ou conselheiros da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Integrantes da administração da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Funcionários da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“Notas”	Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora por meio deste instrumento.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou 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

	<p>com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável e nos termos dos Documentos da Operação;</p> <p>(iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos, nos termos dos Documentos da Operação;</p> <p>(iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), nos termos dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) qualquer custo ou Despesa da Operação, nos termos dos Documentos da Operação; e</p> <p>(vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a 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>
<p>“Oferta”</p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Distribuidora; 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.</p>
<p>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</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>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte Relacionada”	<p>É, com relação a:</p> <p>(i) Uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que:</p> <p>(a) Detenha seu Controle;</p> <p>(b) Seja por ela Controlada;</p> <p>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</p> <p>(d) Seja com ela coligada;</p> <p>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</p> <p>(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</p>
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas ou ações, conforme o caso, do capital social da(s) Sociedade(s) que são objeto da AFP, na proporção indicada no(s) Contrato(s) 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> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora e Conta de Liquidação; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
“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, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) última Data de Pagamento (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Pagamento 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 dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.</p>
“PMT”	<p>O valor devido pela Devedora em uma respectiva data de pagamento dos CRI (inclusive em razão do pagamento de remuneração dos CRI e/ou de amortização programada dos CRI, conforme o caso), de acordo com o disposto neste instrumento.</p>
“Preço de Integralização”	<p>Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI integralizados pelo Valor Nominal Unitário, nas datas de integralizações subsequentes os CRI serão integralizados pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (CRI).</p>
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	<p>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>”.</p>
“Razão de Garantia”	<p>A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta inteiros por cento), cujas regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no item 3 do Anexo “<u>Fórmulas</u>” e na Cláusula “<u>Razão de Garantia</u>”.</p>

“Relatório da Devedora”	O relatório mensal a ser apresentado pela Devedora à Securitizadora, que deverá conter as informações mencionadas no Lastro, para que a Securitizadora possa cumprir as funções estipuladas no Lastro, bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras e do BDI, elaborado pelo Agente de Medição.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditório, bem como de demais informações aplicáveis previstas neste instrumento, conforme 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 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 e como representantes efetivamente.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 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 194”	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
“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.
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado ao Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento).
“Retenções”	Confirme definido no Lastro.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“Securitizadora” ou	A Leverage.

“Emissora”	
“Seguros”	Os seguros indicados no Lastro, que devem ser contratados pela Devedora para o Empreendimento, e que devem ter a Securitizadora como beneficiária, nos termos exigidos no Lastro.
“Sociedade(s)”	A(s) sociedade(s), cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são) a Devedora.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX).
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Threshold Devedora”	O valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), utilizado como critério em algumas disposições relativas à Devedora neste instrumento.
“Threshold Garantidor(es)”	O valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), utilizado como critério em algumas disposições relativas ao(s) Garantidor(es) neste instrumento.
“Unidades”	São as unidades imobiliárias que pertencerão ao Empreendimento, nos termos dos Documentos de Operação.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição inicial do Fundo de Despesas. Na Data de Emissão esse valor é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), observado o disposto na Cláusula “ <u>Fundo de Despesas</u> ”.
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição inicial do Fundo de Reserva, correspondente a, na Data de Emissão, R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).
“Valor de Pagamento”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário

Antecipado”	atualizado, 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 (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidor(es) nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas neste instrumento.
“Valor Máximo do Fundo de Obras”	O valor máximo que pode existir no Fundo de Obras, que será sempre equivalente a 100% (cem por cento) dos recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento, incluindo os valores relativos ao BDI, conforme indicado no último Relatório de Medição recebido pela Securitizadora.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo. Esse valor é equivalente ao valor suficiente para cobrir 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes. Na Data de Emissão esse valor é de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), observado o disposto na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> .
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, a todo tempo. Esse valor é equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> deste instrumento.

2. 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, adendos 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 vigentes, 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 conforme 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;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e
- (C)** Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, 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 e Emissão

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), sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.

Capítulo **Objeto e Créditos Imobiliários**

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.4. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, 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.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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.

2.6.1. 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.

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

2.7.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.7.2. 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.

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

2.7.4. 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.

2.7.5. Registro da 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 contados da primeira Integralização (CRI) ou da celebração do respectivo aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da(s) CCI(s) realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação

da vinculação do ativo junto aos 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, representados pela(s) CCI, 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\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração mensal, sem carência de juros, que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e
- (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) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.11.1. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações e da respectiva Liberação (Fundo de Obras), de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções previstas no Lastro, conforme aplicáveis.

2.11.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, ou via Boletim de Subscrição (CRI), conforme o caso), de acordo com o disposto no Lastro.

2.11.3. O comprovante da Integralização (CRI) será enviado pela Securitizadora ao Escriturador para fins de evidência da Integralização (NC).

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, sob pena de vencimento antecipado.

2.12.1. A Devedora se obrigou, nos termos do Lastro, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, e relacionados, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

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
Emissão	71ª
Série	Única
Quantidade de CRI	30.000 (trinta mil) Unidades
Valor Global dos CRI	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	10 de abril de 2026
Data de Vencimento	22 de maio de 2030
Prazo da Emissão	1.503 (um mil e quinhentos e três) dias
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.
Atualização Monetária	OS CRI não serão atualizados monetariamente.
Código ISIN	BRLSECCR14H0
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
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> ".
Subordinação	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> ".
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	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 respectiva 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.
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	Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

	<p>Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.</p> <p>Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Tipo de Contrato Termo de Emissão. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</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, sendo a liquidação financeira por meio da 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, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

4.3. 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.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;

- (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (v) 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.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta 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 Oferta dos CRI pela Emissora e seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Será admitida, desde que observado o Montante Mínimo, a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

4.5.1. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento e demais Documentos da Operação que se façam necessários, às expensas da Devedora, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessário nova aprovação societária da Securitizadora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da 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.

4.6.1. 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. Registro da Oferta na ANBIMA. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos.

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. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.9. Restrições de Negociação. Nos termos do artigo 43-A, parágrafo 2º, II, da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas entre Investidores Profissionais.

Capítulo **Subscrição e Integralização**

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI), observado o atendimento das Condições Precedentes estipuladas no Lastro para tanto.

5.2. Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo em mais de uma Data de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme disposições do boletim de subscrição e/ou Compromisso de Investimento, devendo a respectiva Data de Integralização (CRI) constar do respectivo boletim de subscrição e/ou Compromisso de Investimento, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição (CRI) 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 os CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva chamada.

5.2.2. A(s) Integralização(ões) dos CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago conforme ocorrerem as chamadas de capital nos termos dos Boletins de Subscrição (CRI) e dos Compromissos de Investimento, em moeda corrente nacional.

5.3.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a Chamada de Capital junto aos Titulares dos CRI que tenha subscrito os CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 60 (sessenta) dias.

5.3.2. Os CRI serão integralizados: (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a efetiva data de pagamento do Preço de Integralização, observada a possibilidade de ágio ou deságio.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores em uma mesma Data de Integralização.

5.5. Condições Precedentes de Integralização. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das condições previstas no Anexo “Condições Precedentes” deste instrumento.

5.6. Comunicação. A Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar a integralização com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário 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).

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

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos.

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.6. *Amortização Extraordinária Compulsória.* A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada: (i) pra fins de recomposição da Razão de Garantia, nos termos do Capítulo "Covenants e Razão de Garantia" e da Cascata de Pagamentos; e (ii) eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos, serão destinados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas e, conseqüentemente, dos CRI.

6.7. *Amortização Extraordinária Facultativa.* A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa de parte das Notas e, conseqüentemente 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, observado, no entanto, o disposto na Cláusula "Valor de Pagamento Antecipado";
- (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; 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.

6.7.1. 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.

6.7.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 12:00hs (doze horas) do

2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

6.7.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas 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.

6.8. Resgate. As Notas e, conseqüentemente, os CRI, serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

6.8.1. O Resgate Programado das Notas e, conseqüentemente dos CRI, será realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

6.8.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o Resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

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

6.8.4. *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".

6.8.5. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas e, conseqüentemente, todos os CRI.

6.8.6. Não será permitido o Resgate parcial das Notas e, conseqüentemente, dos CRI.

6.8.7. As Notas e, conseqüentemente, os CRI objeto de Resgate serão obrigatoriamente cancelados pela Devedora e pela Securitizadora.

6.9. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, 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 Resgate Antecipado Facultativo;
- (ii) a data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, observado, no entanto, o disposto na Cláusula "Valor de Pagamento Antecipado";

- (iv) a comunicação de 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 deverá informar o valor de Resgate Antecipado Facultativo à Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima. O valor a ser pago será sempre aquele informado pela Securitizadora, conforme o caso, salvo manifesto erro.

6.9.1. 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.

6.9.2. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 12:00hs (doze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.

6.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas e, conseqüentemente aos CRI, com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista no Lastro.

6.10. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão (i) amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de amortização extraordinária das Notas, respeitando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI; e/ou (ii) resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na ocorrência de resgate antecipado das Notas; com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, observada a Cascata de Pagamentos.

6.10.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.10.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês ou no respectivo mês, conforme o caso, na próxima Data de Pagamento.

6.10.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.10.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.10.5. A Devedora autorizou a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias de acordo com a Cascata de Pagamentos, de acordo com as regras e procedimentos estipulados no Lastro para esse fim.

6.11. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária (Compulsória ou Facultativa) ou o Resgate Antecipado (compulsório ou facultativo) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.11.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido (e deverá ser acrescido ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado) em qualquer hipótese de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, observado, no entanto, que, como exceção, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido nas seguintes hipóteses:

- (i) Amortização Extraordinária Compulsória quando realizada com excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos do Capítulo "Cascata de Pagamentos";
- (ii) Amortização Extraordinária Compulsória quando realizada para a recomposição da Razão de Garantia, nos termos do Capítulo "Covenants e Razão de Garantia";
- (iii) Amortização Extraordinária Facultativa quando realizada após a emissão do Habite-se do Empreendimento; e
- (iv) Resgate Antecipado Facultativo quando realizado após a emissão do Habite-se do Empreendimento.

6.12. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá ser alterado pela Securitizadora, somente mediante aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI), para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.12.1. Em caso de alteração das tabelas 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.

6.12.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.13. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao(s) Titular(es) dos CRI nos termos deste Termo de Securitização aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.13.1. O não comparecimento do(s) Titular(es) dos 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.

6.13.2. 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 deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.13.3. 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.

6.14. 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 primeira Integralização, nos termos do Lastro.

6.14.1. 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.

6.14.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, 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 Mínimo do Fundo de Reserva.

6.14.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

6.14.4. 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 no Lastro.

6.14.5. Os eventuais valores excedentes ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, eventualmente existentes no Fundo de Reserva, serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

6.15. Fundo de Obras. Nos termos do Lastro, a Devedora ficou obrigada a constituir o Fundo de Obras por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos das Integralizações, bem como pelos recursos depositados na Conta Centralizadora, decorrentes do recebimento dos Direitos Creditórios.

6.15.1. Os recursos das Liberações (Fundo de Obras) serão integralmente utilizados pela Devedora para o custeio das despesas de desenvolvimento do Empreendimento e no caso da IC Construtora, por conta e ordem da Devedora, para custeio do BDI.

6.15.2. As Liberações (Fundo de Obras) serão disponibilizados à Devedora para o reembolso das despesas de obras do Empreendimento incorridas no mês imediatamente anterior ao da respectiva Liberação (Fundo de Obras), conforme cronograma físico e financeiro efetivamente executado e validado pelo Agente de Medição.

6.15.3. O valor de cada Liberação (Fundo de Obras) será aquele devidamente indicado no respectivo Relatório de Medição como o valor de despesas incorridas pela Devedora no desenvolvimento do Empreendimento no mês imediatamente seguinte ao da data da respectiva Liberação (Fundo de Obras).

6.15.4. As Liberações (Fundo de Obras) ocorrerão em periodicidade mensal, dentro do Mês de Verificação, por meio de depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do respectivo Relatório de Medição ou do respectivo Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último, e após a constatação, pela Securitizadora, de que as Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação (Fundo de Obras) foram integral e cumulativamente cumpridas. A Devedora poderá solicitar que o prazo aqui previsto seja de 1 (um) Dia Útil e, nesse caso, a Securitizadora somente poderá atender o pedido aqui mencionado caso não exista qualquer apontamento ou questionamento em relação ao Relatório de Medição recebido.

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

6.15.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

6.15.7. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundos de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 10 (dez) Dias

Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

6.15.8. A obrigação da Securitizadora em realizar Liberações (Fundo de Obras) está estritamente limitada aos recursos existentes no Fundo de Obras, i.e., a Securitizadora não terá qualquer obrigação de realizar uma determinada Liberação (Fundo de Obras) se o Fundo de Obras não contiver os recursos necessários para realizar essa liberação.

6.15.9. Qualquer Liberação (Fundo de Obras) em valor ou forma diferente da prevista nesta Cláusula (ainda que assim apontado em Relatório de Medição) deve ser previamente aprovada pelos Titulares dos CRI.

6.15.10. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, não haverá mais a obrigação de entrega do Relatório de Medição e eventual valor remanescente no Fundo de Obras, se existente, deverá ser aplicado, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.15.11. Caso exista desvio, positivo, entre os custos totais necessários para a conclusão das obras do Empreendimento, assim considerados como aqueles incorridos e os a incorrer, e o orçamento inicial para conclusão das obras do Empreendimento apresentado pela Devedora, conforme consta no primeiro Relatório de Medição, a Devedora deverá suportar essa diferença, com recursos próprios, até o limite da diferença global apurada.

6.15.12. Nesta hipótese, caso seja constatado, a qualquer momento, que os recursos existentes no Fundo de Obras somados ao saldo a integralizar do CRI são insuficientes para a conclusão das obras do Empreendimento, a Securitizadora comunicará a Devedora para que realize o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos em montante proporcional ao valor das despesas estimadas para a conclusão das obras do Empreendimento, os quais serão mantidos na referida conta e utilizado, pela Securitizadora, para complementação do Fundo de Obras.

6.15.13. A Devedora fica obrigada a contratar o Agente de Medição para a realizar atualização do Orçamento e/ou Cronograma de Obras do Empreendimento em decorrência da constatação da existência de descasamento entre a evolução física-financeira acima de 15,00% (quinze inteiros por cento). Sendo que tal custo para execução desse trabalho poderá ser arcado diretamente pelo Patrimônio Separado do CRI.

6.15.14. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, até a data de emissão do Habite-se do Empreendimento ou da conclusão das obras, conforme atestado por meio do respectivo Relatório de Medição, o que ocorrer primeiro, a Securitizadora deverá realizar, em periodicidade mensal, a liberação de recursos à IC Construtora, por conta e ordem da Devedora, mediante depósito na Conta da IC Construtora, em montante equivalente a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), destinados ao pagamento do BDI, desde que tenham sido cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis às Liberações (Fundo de Obras) e não esteja em descumprimento pecuniário, observado que o valor

destinado ao BDI está limitado ao montante máximo de até R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), podendo ser inferior a depender da efetiva necessidade até a conclusão das obras, hipótese em que não haverá qualquer valor adicional devido a tal título.

6.15.14.1. As liberações previstas na cláusula 8.4.14. acima, correspondem exclusivamente ao pagamento do BDI, não estando condicionadas à validação de despesas incorridas no âmbito do Relatório de Medição, observado, em qualquer caso, o disposto na cláusula 8.4.8. acima.

6.15.15. Na hipótese de ocorrência de qualquer descumprimento das Obrigações Garantidas de natureza pecuniária que não seja sanado nos prazos previstos neste instrumento, a Securitizadora poderá, mediante prévia aprovação em Assembleia, determinar, cumulativa ou alternativamente: (a) a contratação de agente de pagadoria; e (b) a abertura de conta vinculada específica para a centralização e execução dos pagamentos relacionados às obras do Empreendimento.

6.15.15.1. Na hipótese prevista na Cláusula 6.15.15. acima, as Liberações (Fundo de Obras) destinadas ao pagamento de despesas relacionadas às obras do Empreendimento passarão a ser realizadas por intermédio do agente de pagadoria.

6.15.16. A Securitizadora fica autorizada a contratar a atualização do Cronograma de Obras do Empreendimento caso a Devedora não o contrate.

6.16. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e o(s) Garantidor(es) ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

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, no Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, na Data de Pagamento do Mês de Verificação, 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, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;
- (ii) pagamento das Despesas da Operação do mês imediatamente subsequente, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se necessário;

- (iv) liberação à Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora, de recursos para fins de pagamento, em até 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Pagamento, desde que previamente apresentados os respectivos comprovantes pela Devedora, nos termos da Cláusula 7.1.1. abaixo: (a) do valor mensal de RET referente ao Mês de Competência, conforme apontado no Relatório da Devedora, se aplicável; e (b) do valor das despesas de Comissão de Vendas efetivamente incorridas e pagas no Mês de Competência, em razão da comercialização das Unidades em estoque, sempre limitado ao montante correspondente a 6,00% (seis inteiros por cento) do valor de comercialização da respectiva Unidade, conforme apontado no Relatório da Devedora, se aplicável;
- (v) pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vi) pagamento de parcela(s) de Amortização Programada (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (vii) pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (viii) pagamento de parcela de Amortização Programada, se aplicável;
- (ix) recomposição do Fundo de Reserva, até o Valor do Fundo de Reserva aplicável, se necessário;
- (x) Amortização Extraordinária Compulsória para recomposição da Razão de Garantia, se aplicável; e
- (xi) Eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados da seguinte forma:
 - (a) *Antes da Conclusão das Obras do Empreendimento e emissão do Habite-se:* os recursos excedentes serão destinados: (a.1) para o Fundo de Obras, observado o Valor Máximo do Fundo de Obras, conforme verificado pela Securitizadora, por meio do Relatório de Medição; e (a.2) caso seja observado o Valor Máximo do Fundo de Obras, para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Notas e, conseqüentemente, dos CRI; e
 - (b) *Após a Conclusão das Obras do Empreendimento e Emissão do Habite-se:* os recursos excedentes serão integralmente aplicados na Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Notas e, conseqüentemente, dos CRI.

7.1.1. A Devedora obriga-se a encaminhar à Securitizadora, mensalmente, os comprovantes de pagamento relativos às despesas previstas no item (iv) da Cláusula 7.1. acima, até a Data de Pagamento aplicável, como condição para a realização das respectivas Liberações.

Capítulo Vencimento Antecipado

8.1. 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 das hipóteses listadas no referido instrumento e replicadas abaixo para facilidade de referência:

Obrigações da Operação

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 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) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como por respectivas Afiliadas); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como por respectivas Afiliadas); (c) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como por respectivas Afiliadas), formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) propositura pela Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como por respectivas Afiliadas) de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como por respectivas Afiliadas) com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (iv) 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 (ou encerramento, por decisão da Devedora, respectivo Garantidor e/ou respectiva Afiliada) do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (v) protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior ao *Threshold* da Devedora, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da 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;

- (vi) protesto de títulos contra qualquer Garantidor, em valor individual ou agregado igual ou superior ao *Threshold* Garantidor(es), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da 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) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior ao *Threshold* Devedora, salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (viii) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo(s) Garantidor(es) (bem como por respectivas Afiliadas) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelo(s) Garantidor(es) (bem como por respectivas Afiliadas) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior ao *Threshold* Garantidor(es), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) caso a Devedora celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;
- (x) caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa a vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seu(s) ativo(s) mobiliário(s) e imobiliário(s), sendo expressamente permitida, contudo, a comercialização das Unidades, na forma prevista no Lastro;
- (xi) caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as Garantias que constituiu para a Operação ou caso a Devedora venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) ativo(s) objeto das Garantias que constituiu para a Operação;
- (xii) caso seja verificada a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral nos relatórios do Sistema de Informações de Crédito – SCR e do Sisbacen do BACEN (Relatório SCR Bacen) em nome da Devedora, em valor individual ou agregado superior ao *Threshold* Devedora;
- (xiii) caso seja verificada a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral nos relatórios do Sistema de Informações de Crédito – SCR e do Sisbacen do BACEN (Relatório

SCR Bacen) em nome de qualquer Garantidor, em valor individual ou agregado superior ao *Threshold* Garantidores;

- (xiv) caso seja verificada a 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 individual ou agregado superior ao *Threshold* Devedora;
- (xv) caso seja verificada a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome de qualquer Garantidor, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior ao *Threshold* Garantidores;
- (xvi) publicação de declaração de utilidade pública ou decreto de desapropriação, ou ainda sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie outros ativo(s) de propriedade da Devedora, total ou parcialmente, sejam eles móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior ao *Threshold* Devedora;
- (xvii) publicação de declaração de utilidade pública ou decreto de desapropriação, ou ainda sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo(s) de propriedade de qualquer Garantidor, total ou parcialmente, sejam eles móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a *Threshold* Garantidor(es);

Garantias

- (xviii) 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;
- (xix) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, sem o respectivo saneamento, na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xx) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xxi) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos

envolvidos ou relacionadas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo Garantidor, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionadas à uma Garantia), e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, desde que aprovados pelos Titulares dos CRI;

- (xxii) constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias, conforme previstos em um Documento da Operação;
- (xxiii) descumprimento de um *Covenant* estabelecido neste instrumento, observados eventuais prazos de cura, quando aplicáveis;
- (xxiv) descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos exigidos no Lastro;
- (xxv) caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador das Notas, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, não sanado na forma e prazos estipulados para tanto nos Documentos da Operação;
- (xxvi) caso a Devedora não disponibilize, para o Agente de Monitoramento (e para Securitizadora, conforme o caso), cópias dos Contratos de Direitos Creditórios celebrados a partir desta data e quaisquer aditamentos;

Obras e Empreendimento

- (xxvii) caso seja constatado qualquer problema relacionado à solidez e à segurança do Empreendimento, os quais compreendem não somente os riscos de ruína, mas também os vícios ou defeitos de construção que obstaculizem a expedição do Habite-se do Empreendimento;
- (xxviii) caso seja constatado, pelo Agente de Medição, qualquer problema relacionado à segurança do Empreendimento, incluindo o descumprimento dos procedimentos padrão de segurança em construções civis determinados por órgãos reguladores não sanado em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- (xxix) caso seja constatado, pelo Agente de Medição, ao longo das obras do Empreendimento, problema que impeça a sua conclusão ou licenciamento e não seja sanado em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

- (xxx) caso seja verificado, pelo Agente de Medição, qualquer problema ambiental, ao longo das obras do Empreendimento, que impeça ou prejudique a sua conclusão ou licenciamento;
- (xxxi) caso o Empreendimento não seja concluído até a Data de Entrega;
- (xxxii) caso ocorra paralisação por período superior a 30 (trinta) do processo de disponibilização da documentação que permita o efetivo repasse das Unidades ao agente financeiro;
- (xxxiii) caso ocorra paralisação por período superior a 30 (trinta) dias, das obras do Empreendimento Imobiliário;
- (xxxiv) não adequação do Empreendimento Imobiliário sob as regras do patrimônio de afetação, nos termos da Lei 10.931;
- (xxxv) a partir da entrega do primeiro Relatório Medição, caso seja apresentado, pelo Agente de Medição, Relatório de Medição em que conste o apontamento de: (a) atraso acumulado do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento superior a 7,00% (sete inteiros por cento); e/ou (ii) descasamento entre o cronograma físico financeiro, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na data de entrega do primeiro Relatório Medição superior a 7,00% (sete inteiros por cento), ressalvado se decorrentes do descumprimento de condições precedentes para integralização;
- (xxxvi) caso haja bloqueio do acesso do Agente de Monitoramento ao sistema de vendas contendo os contratos de venda e compra das Unidades e controles de cobrança não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido;
- (xxxvii) caso seja constatada a existência de irregularidades relacionadas à construção do Empreendimento de responsabilidade da Devedora, seja por sua culpa, dolo ou omissão comprovada, desde que não tenham sido sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da ciência do fato pela Devedora;
- (xxxviii) caso seja constatada a existência de situações relacionadas à construção civil de responsabilidade da Devedora, seja por sua culpa, dolo ou omissão comprovada, incluindo, sem limitação, pendências trabalhistas ou contratuais, questões ambientais ou de segurança, dentre outras;
- (xxxix) a não obtenção do Habite-se dos Empreendimentos até a respectiva Data de Entrega;
- (xl) caso seja constatado estouro de orçamento e não haja cumprimento de obrigação de complementar;

- (xli) caso seja verificado o descumprimento, pela Devedora, da obrigação de manter a somatória dos créditos imobiliários e do valor do estoque vinculados ao Empreendimento (Aloha) em montante equivalente a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do financiamento do referido empreendimento, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

Societário

- (xlii) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (xliii) transformação do tipo societário de qualquer Garantidor e/ou alteração substancial no objeto social 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 pelo respectivo Garantidor;
- (xliv) caso a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) realizem práticas divergentes de seus objetos sociais que venham comprovadamente prejudicar sua capacidade financeira e/ou operacional de desempenhar suas atividades normais e que resultem na deterioração patrimonial, prejudicando a Operação;
- (xlv) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora;
- (xlvi) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, de qualquer Garantidor;
- (xlvii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xlviii) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;
- (xlix) inclusão, em acordo societário ou contrato social de qualquer Garantidor de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;
- (l) redução de capital social da Devedora, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

- (li) resgate ou amortização de quotas ou ações da Devedora, de Distribuições, dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (lii) caso seja realizada qualquer retirada de recursos da Devedora, incluindo, mas não se limitando, por meio de distribuição de dividendos, redução de capital, realização de mútuos, pagamento de pró-labore, pagamento de juros sobre o capital próprio, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, exceto se autorizado previamente pelos Titulares dos CRI;
- (liii) constatação de que, após a presente data, foi formalizada, pela Devedora, qualquer permuta ou sociedade em contas de participação envolvendo a Devedora, as Unidades, o Empreendimento e/ou as Garantias;
- (liv) caso a Devedora realize qualquer operação *intercompany* com qualquer de seus Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, inclusive contratações de mútuos e de transações de compra e venda de imóveis, em que a Devedora figure como mutuante ou ocupe uma posição que resulte no dispêndio de recursos financeiros;

Formalização

- (lv) 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, sem o respectivo saneamento, na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (lvi) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste instrumento, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (lvii) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção deste instrumento), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (lviii) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação;
- (lix) comprovação de 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 10 (dez) Dias Úteis contadas da constatação;

- (lx) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e/ou Afiliadas), bem como por eventuais permutantes, terrenistas e/ou sócios da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

Destinação de Recursos

- (lxi) constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Lastro;
- (lxii) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista no Lastro;
- (lxiii) Existência de questionamento, incluindo, mas não limitando, por eventuais permutantes, terrenistas e/ou sócios da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) em sociedades em conta de participação, a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Seguros

- (lxiv) caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas;
- (lxv) caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;
- (lxvi) caso seja verificado um sinistro total ou parcial no Imóvel que resulte na impossibilidade da ocupação das Unidades;

Atividades da Devedora e Garantidor(es)

- (lxvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis 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 a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

- (lxviii) mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), que comprovadamente afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações financeiras pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor;

Decisões Judiciais, Administrativas e Arbitrais

- (lxix) descumprimento, pela Devedora (bem como por respectivas Afiliadas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, que envolva valor (individual ou agregado) igual ou superior ao *Threshold* Devedora, sendo certo que descumprimentos de decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadrados como descumprimento para os fins deste item;
- (lxx) descumprimento, por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Afiliadas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, que envolva valor (individual ou agregado) igual ou superior ao *Threshold* Garantidor(es), sendo certo que descumprimentos de decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadrados como descumprimento para os fins deste item;

Compliance

- (lxxi) existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra Afiliada da Devedora e/ou contra Afiliada de qualquer Garantidor (bem como contra sócios, administradores e/ou Representantes da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de Afiliadas da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à descumprimento da Legislação Socioambiental;
- (lxxii) existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra Afiliada da Devedora e/ou contra Afiliada de qualquer Garantidor (bem como contra sócios, administradores e/ou Representantes da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de Afiliadas da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), de decisão judicial em

qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à descumprimento da Legislação Anticorrupção e Lavagem de Dinheiro;

- (lxxiii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à legislação que trata de proteção social e ao meio-ambiente, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental, pela Devedora, por qualquer Garantidor, por Afiliada da Devedora e/ou por Afiliada de qualquer Garantidor (bem como contra sócios, administradores e/ou Representantes da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de Afiliadas da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições);
- (lxxiv) 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, pela Devedora, por qualquer Garantidor, por Afiliada da Devedora e/ou por Afiliada de qualquer Garantidor (bem como contra sócios, administradores e/ou Representantes da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de Afiliadas da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições);

Gerais

- (lxxv) 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;
- (lxxvi) 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 nos Documentos da Operação;
- (lxxvii) caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário aqui mencionada; e/ou
- (lxxviii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.1.1. A Devedora e o(s) Garantidor(es) devem comunicar a Securitizadora a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência. 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 do Lastro, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

8.1.2. 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.

8.1.3. Observado o disposto acima, diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia, nos termos da Lei, e com no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste instrumento.

8.1.4. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado, conforme o Capítulo “Assembleia”.

8.1.5. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

8.1.6. Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora convocará uma Assembleia para deliberar sobre a exigência do vencimento antecipado, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia.

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

8.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a respectiva Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

8.2.1. Em qualquer hipótese de vencimento antecipado, a Devedora realizará o pagamento mencionado na cláusula 8.2 acima, exclusivamente com relação aos CRI efetivamente integralizados, não sendo devida qualquer quantia relacionada aos CRI que não tiverem sido integralizados, os quais

serão automaticamente cancelados, com a devida retificação dos Documentos da Operação para refletir tal cancelamento, sem necessidade de deliberação da Assembleia (CRI).

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

8.2.3. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro e neste instrumento.

8.2.4. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

Capítulo Garantias

9.1. 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.

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

9.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável.

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

9.2.3. 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.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

9.2.6. 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.

9.2.7. 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 neste instrumento 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.

9.2.8. 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.

9.2.9. 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.

9.2.10. 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.

9.2.11. 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.

9.2.12. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da

Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independe da anuência dessa.

9.3. Aval. O(s) Avalista(s) se constitui(constituem-se), nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigado(s), solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

9.3.1. O(s) Avalista(s) deverá(ão) 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.

9.3.2. As obrigações decorrentes do Lastro serão cumpridas pelo(s) Avalista(s) mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

9.3.3. O Aval prestado pela Avalista IC Construtora considera-se prestado a título oneroso, uma vez que tal Avalista pessoa jurídica pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

9.3.4. O(s) Avalista(s) pode(m) ser demandado(s) uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

9.3.5. O(s) Avalista(s) renuncia(m) expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

9.3.6. O(s) Avalista(s) declara(m) estar devidamente autorizado(s) a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Lastro venha a ser executado.

9.3.7. O(s) Avalista(s) reconhece(m), 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 constantes no Lastro e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;
- (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste 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.

9.3.8. A Devedora e o(s) Avalista(s) nomeiam-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.

9.3.9. A Devedora e o(s) Avalista(s) 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 ao(s) Avalista(s) quando realizadas na forma estipulada no Lastro.

9.3.10. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou do(s) Avalista(s) perante a Securitizadora.

9.3.11. O(s) Avalista(s) se obriga(m) 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.

9.3.12. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelo(s) Avalista(s), na condição de coobrigado(s), solidariamente, com a Devedora, este(s) poderá(ão), 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.

9.3.13. O(s) cônjuge(s) do(s) Avalista(s) pessoa(s) natural(is) casado(s) em regime de comunhão parcial ou universal de bens (se aplicável), nesta data e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestou(aram) sua integral concordância e aceitação em relação ao Aval no âmbito da Operação, por meio da assinatura deste instrumento, anuindo com todos os termos e condições que os regem, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelo(s) respectivo(s) Avalista(s) neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

9.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI.

9.4.1. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Garantia acima passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s)

respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, e as Unidades passarão a integrar a definição de “Imóvel(is) Garantia”.

9.4.2. As Unidades poderão ser comercializadas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.

9.4.3. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irreatável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo(s) Garantidor(es) AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora e o(s) respectivo(s) Garantidor(es) seguirão responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora, na forma da lei, especialmente, mas não apenas, do parágrafo 5º A do artigo 27 da Lei 9.514.

9.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) de AFP.

9.5.1. A partir da data de celebração do(s) Contrato(s) de AFP, a(s) Sociedade(s) deve(m) passar a direcionar todas e quaisquer Distribuições (se realizadas), presentes e futuras, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, para que sejam utilizadas, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

9.5.2. Caso qualquer recurso oriundo das referidas Distribuições seja pago pela(s) Sociedade(s) (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a(s) Sociedade(s) e o(s) Garantidor(es) AFP, se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Devedora, do pagamento indevido, sendo certo, contudo, que os respectivos Encargos Moratórios relativos ao pagamento indevido serão aplicáveis a partir do Dia Útil imediatamente seguinte ao dia do pagamento indevido.

9.5.3. 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.

9.6. Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) de CF.

9.6.1. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios devem ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora e utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

9.6.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora e o(s) Garantidor(es) CF se obrigam a repassar os referidos recursos à

Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Devedora, do pagamento indevido, sendo certo, contudo, que os respectivos Encargos Moratórios relativos ao pagamento indevido serão aplicáveis a partir do Dia Útil imediatamente seguinte ao dia do pagamento indevido.

9.6.3. 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.

9.6.4. Após a celebração do(s) Contrato(s) de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, se aplicável, será realizada pelo(s) Garantidor(es) CF.

9.6.5. A partir da presente data, o(s) Contrato(s) de CF deve(m) ser aditado(s), nos prazos e na forma estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), 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.

9.7. 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.

9.7.1. 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.

9.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão do(s) Titular(es) do CRI, conforme deliberação no âmbito de Assembleia, conforme orientação à Securitizadora, de forma que a Devedora e o(s) Garantidor(es) não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

9.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que previamente comunicado e aprovado por 100% (cem por cento) do(s) Titular(es) do CRI via comunicação por correio eletrônico enviada para a Securitizadora, ou mediante deliberação da Assembleia, no caso de ausência de manifestação de 100% (cem por cento) do(s) Titular(es) dos CRI via comunicação por correio eletrônico.

9.7.4. 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.

9.8. Reforço de Garantias. Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) deverão apresentar novos bens e direitos em reforço à essa(s) Garantia(s), os quais devem ser aprovados em Assembleia pelo(s) Titular(es) dos CRI antes que possam ser incluídos no rol de Garantias, de acordo com o procedimento previsto nesta Cláusula.

9.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese o respectivo reforço deverá estar perfeitamente constituído (incluindo os respectivos e aplicáveis registros e averbações em Cartórios), em termos satisfatórios à exclusivo critério dos Titulares dos CRI em, no máximo, 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida constatação.

9.8.2. Uma vez constituída garantia sobre os bens e direitos oferecidos em reforço nos termos desta Cláusula, com os respectivos e aplicáveis registros e formalizações, esses bens e direitos passarão a integrar a definição de “Garantias”.

9.8.3. Todos os custos para a implementação do reforço ou substituição da garantia serão arcados única e exclusivamente pela Devedora, inclusive em relação à contratação dos assessores legais e técnicos para a elaboração dos pareceres e laudos indicados acima.

Capítulo Covenants e Razão de Garantia

10.1. 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 da Devedora, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) não pode haver Distribuições da Devedora;
- (iii) não pode haver celebração ou contratação de mútuo, financiamento ou qualquer forma de endividamento, pela Devedora, inclusive por meio de adiantamentos de recursos, derivativos ou operações de securitização que tenham a Devedora como devedora ou cedente;
- (iv) não pode haver descumprimento da Razão de Garantia, sem a devida recomposição, observados termos aplicáveis deste Capítulo e demais previsões aplicáveis no Lastro;
- (v) a Devedora não pode prestar qualquer tipo de garantia, a qualquer terceiro;

- (vi) não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia;
- (vii) não pode haver qualquer venda, cisão ou qualquer forma de reorganização societária da Devedora;
- (viii) a Devedora deverá realizar a contratação (e a manutenção da contratação) dos Seguros, sempre indicando a Securitizadora como única beneficiária;
- (ix) nenhuma das Unidades poderá ser vendida ou ser objeto de acordo de venda de maneira diversa daquela permitida neste instrumento, no(s) Contrato(s) de AFI e no(s) Contrato(s) de CF;
- (x) não pode haver atraso na entrega dos Empreendimentos (com a emissão do respectivo Habite-se), o que deve ocorrer até a respectiva Data de Entrega; e
- (xi) manter, durante todo o prazo de vigência das Notas, a somatória dos créditos imobiliários e do valor de estoque vinculados ao Empreendimento (Aloha), a ser verificado pelo Agente de Monitoramento, em montante equivalente a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco inteiros por cento) do saldo devedor perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do financiamento do referido empreendimento.

10.2. Razão de Garantia. A Devedora deverá assegurar que a Razão de Garantia seja respeitada, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas”.

10.2.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração da Razão de Garantia, tão logo tenha realizado a respectiva apuração.

10.2.2. Se, em qualquer Data de Verificação, após a utilização dos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia, conforme Cascata de Pagamentos, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia, deverão ser observados os procedimentos descritos nos itens a seguir:

- (i) **Até a emissão do Habite-se:** a Securitizadora notificará a Devedora e o(s) Avalista(s) para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou o(s) Avalista(s) aporem recursos complementares no Fundo de Obras, por meio da transferência de recursos para a Conta Centralizadora, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia;

- (ii) **Após a emissão do Habite-se:** a Securitizadora notificará a Devedora e o(s) Avalista(s) para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou o(s) Avalista(s) aporem recursos complementares na Conta Centralizadora para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia; e
- (iii) Em qualquer dos cenários acima, caso a Devedora e o(s) Avalista(s) não realizem os respectivos aportes, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da Devedora, utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, caso assim deliberado pelo(s) Titular(es) dos CRI em sede de Assembleia, para, em nome da Devedora, realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, com a conseqüente amortização extraordinária dos CRI, no montante suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia.

10.2.3. Caso, após a constatação do descumprimento da Razão de Garantia, e, caso não tendo sido realizado o reenquadramento previsto na Cláusula 10.2.2, acima, a Securitizadora comunicará a Devedora para informar a respeito do descumprimento, e solicitará que a Devedora restabeleça a Razão de Garantia, por meio de reforço de garantias, nos termos da Cláusula 9.8. acima. As garantias adicionais a serem ofertadas deverão ser previamente aprovadas pelo(s) Titular(es) dos CRI, bem como estar sujeitas à realização de *due diligence* jurídica, com resultado satisfatório ao(s) Titular(es) dos CRI. Nesta hipótese de reenquadramento da Razão de Garantia, a Razão de Garantia mínima a ser atingida após o reforço de garantias deverá corresponder a 180% (cento e oitenta por cento), de modo a preservar o fluxo de caixa do Fundo de Obras e evitar qualquer risco de paralisia das obras do Empreendimento, observado que, uma vez atingido referido patamar, a Razão de Garantia poderá ser reduzida posteriormente, desde que permaneça sempre igual ou superior a 130% (cento e trinta inteiros por cento).

10.2.4. Sem prejuízo do disposto nos itens 10.2.2 e 10.2.3, acima, o descumprimento da Razão de Garantia acarretará o bloqueio automático de qualquer liberação de recursos à Devedora prevista na Cascata de Pagamentos. Todo e qualquer recurso excedente disponível na Conta Centralizadora será obrigatoriamente destinado à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas, conforme previsto no item (x) da Cascata de Pagamentos, até o efetivo e integral reenquadramento da Razão de Garantia, o qual poderá ocorrer: (a) pelo retorno ao índice de 130% (cento e trinta inteiros por cento) mediante a referida Amortização Extraordinária Compulsória; ou (b) pelo atingimento do índice de 180% (cento e oitenta por cento) mediante o reforço de garantias mencionado na cláusula 10.2.3. acima, observado que, nesta hipótese, a Razão de Garantia poderá posteriormente reduzir-se, desde que permaneça sempre em patamar igual ou superior a 130% (cento e trinta inteiros por cento).

10.2.5. O restabelecimento previsto acima deverá ser realizado, pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da comunicação mencionada acima.

10.2.6. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.3. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, mensalmente, até o dia 7 (sete) de cada mês, o respectivo Relatório da Devedora.

10.3.1. O Relatório da Devedora será elaborado com base em informações coletadas e verificadas pela própria Devedora no âmbito do desenvolvimento do Empreendimento.

10.3.2. Adicionalmente ao disposto acima, o Agente de Monitoramento também deve considerar o saldo devedor das Notas e o saldo dos Fundos para elaboração do Relatório de Monitoramento, e essas informações serão repassadas ao Agente de Monitoramento, pela Securitizadora, sempre que solicitado pelo Agente de Monitoramento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida solicitação.

10.3.3. O Relatório da Devedora sempre deve considerar as informações exigidas no modelo de Relatório da Devedora exigidas neste instrumento e sempre relacionadas ao mês imediatamente anterior ao mês de elaboração e entrega do respectivo Relatório da Devedora.

10.3.4. As informações do Relatório da Devedora podem ser imputadas no portal disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento ou encaminhadas por correio eletrônico no endereço informado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento e do Lastro.

10.4. Relatórios da Securitizadora. A Securitizadora deverá elaborar mensalmente, até o dia 20 (vinte) de cada mês, o respectivo Relatório da Securitizadora.

10.4.1. O Relatório da Securitizadora será elaborado com base nas informações da Conta Centralizadora.

10.4.2. O Relatório da Securitizadora sempre deve considerar as informações relacionadas ao mês imediatamente anterior ao mês de elaboração e entrega do respectivo Relatório da Securitizadora.

10.5. Relatório de Monitoramento. A Devedora tem a obrigação de assegurar que o Agente de Monitoramento apresente à Securitizadora (com cópia ao Agente Fiduciário), mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, o respectivo Relatório de Monitoramento, e observando o disposto abaixo.

10.5.1. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de:

- (i) acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios, bem como de sua gestão e cobrança;
- (ii) verificação de extratos da Conta Centralizadora, bem como de contas correntes envolvidas na Operação e/ou mantidas pela Devedora e/ou Garantidores CF, para os fins do desenvolvimento do Empreendimento;

- (iii) averiguação mensal para verificar a formalização de novos Contratos de Direitos Creditórios e dos eventuais distratos e/ou aditamentos;
- (iv) análise das informações disponibilizadas pela Devedora, pelos Garantidores e pela Securitizadora, conforme aplicável, para fins de acompanhamento de Garantias;
- (v) verificar e calcular os *Covenants* e a Razão de Garantia aplicáveis;
- (vi) validar a relação de estoque e dívida vinculada ao Empreendimento (Aloha), nos termos da Cláusula 14.1.(i), (xxv) do presente instrumento, onde a somatória dos créditos imobiliários e do valor do estoque vinculados ao Empreendimento para validação deverá estar em montante equivalente a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento); e
- (vii) preparar e entregar o Relatório de Monitoramento.

10.5.2. O Relatório de Monitoramento será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora e do Relatório da Securitizadora.

10.5.3. O Relatório de Monitoramento sempre deve considerar as informações exigidas no modelo de Relatório de Monitoramento exigidas no Lastro e sempre relacionadas ao mês imediatamente anterior ao mês de elaboração e entrega do respectivo Relatório de Monitoramento.

10.5.4. O Relatório de Monitoramento deve ser enviado por *e-mail* à Securitizadora, na forma prevista no Lastro e nos termos do Contrato de Monitoramento.

10.5.5. A Securitizadora deve disponibilizar ao Agente de Monitoramento, para fins de elaboração do Relatório de Monitoramento, as informações relativas aos saldos e movimentações da Conta Centralizadora, bem como dos Fundos e demais contas existentes na Operação, conforme aplicável, nos termos do Lastro e do Contrato de Monitoramento.

10.6. **Verificação.** A Securitizadora e o Agente de Monitoramento realizarão a verificação do cumprimento dos *Covenants* e da Razão de Garantia, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora, no Relatório de Monitoramento e no Relatório de Medição, conforme aplicáveis, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste Capítulo e do Capítulo “Desenvolvimento do Empreendimento” do Lastro.

10.6.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório da Devedora e no Relatório de Monitoramento.

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 no Lastro e 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 a retenção do Valor das Despesas Iniciais dos montantes da primeira Integralização, nos termos do Lastro e deste instrumento.

11.3.2. 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 e/ou Garantidores, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

11.3.3. 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 aportar (ou não) os recursos necessários para esses pagamentos, conforme deliberação em Assembleia convocada para este fim.

11.3.4. 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.

11.3.5. 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.

11.3.6. 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 e aplicados os Encargos Moratórios desde a data do respectivo descumprimento pela Devedora.

11.3.7. 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/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.

11.3.8. Sem prejuízo de todo o disposto acima, as despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Notas, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es).

11.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já 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 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, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos 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/ou do(s) Garantidor(es). 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 dos CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares dos CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

11.4.2. 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 do Lastro e deste instrumento.

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

11.4.4. 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. 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 no Lastro.

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. A Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Despesas por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos da primeira Integralização, 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, 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 5 (cinco) 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 no Lastro.

11.6. Os eventuais valores depositados no Fundo de Despesas excedentes ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

11.7. 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. Isenção 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 o resgate 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 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, são 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, nos termos previstos neste Termo de Securitização e nas normas vigentes.

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. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, 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, 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.

12.5.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, 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.

12.5.2. Os recursos provenientes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações

Garantidas serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, nos termos da Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

12.5.3. A Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com periodicidade mensal, extrato atualizado da Conta Centralizadora, contendo a movimentação e a posição dos Investimentos Permitidos, para fins de acompanhamento do cumprimento das disposições desta Cláusula.

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

12.6.1. 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 de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A 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 do valor global dos títulos; ou
- (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI 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:

- (a) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e/ou
- (b) caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. 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 do disposto neste instrumento.

12.6.4. 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.

12.6.5. 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.

12.7. 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 e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. 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 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; e
- (iv) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Reserva 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 13.6 a 13.6.1.

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

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es).

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima 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, a nomeação de uma nova securitizadora e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia prevista para os eventos dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima 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.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima 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).

12.8.6. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.8.7. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)”, acima, ou qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, decidirá, pela maioria 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

Securizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.8. 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.

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

12.8.10. O Agente Fiduciário e/ou a Securizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. 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 Securizadora decorrente dos CRI.

Capítulo Securizadora

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

- (i) encaminhar semanalmente aos Titulares dos CRI, ao Agente Fiduciário 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
 - (e) qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

- (iv) enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (v) informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (vi) 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 CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vii) 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;
- (viii) 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;
- (ix) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (x) manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;

- (xiv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xv) 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;
- (xvi) 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;
- (xvii) 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;
- (xviii) 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;
- (xix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xx) 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 judicial e/ou administrativa;
- (xxi) fornecer aos Titulares dos CRI, independente do percentual por eles representados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, bem como aos status dos Fundos, obrigações pecuniárias e não pecuniárias descumpridas ou na iminência do descumprimento, extratos da Conta Centralizadora;
- (xxii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, 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 pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia;

- (xxiii) informar e enviar todos os dados financeiros, documentos, 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: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante o(s) Titular(es) dos CRI;
- (xxiv) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxv) 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;
- (xxvi) conceder, sempre que solicitada 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;
- (xxvii) assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxviii) assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxix) assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxx) 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; e
- (xxxi) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados,

- inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e do(s) Garantidor(es), conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por ela entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) 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;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, 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
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e ao(s) Titular(es) dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas ao(s) Titular(es) 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 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) 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 representados pela(s) CCI, das Garantias, 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 de Securitização 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, a(s) CCI, as Garantias,

- a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (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) inexistiu 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 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o(s) Titular(es) 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 do(s) Titular(es) 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, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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 do Agente Fiduciário. 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 o(s) Titular(es) dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses do(s) Titular(es) 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 do(s) Titular(es) 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 do(s) Garantidor(es), conforme o caso;
- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website* (<https://www.vortex.com.br/>);
- (xvii) fornecer, por meio do seu *website*, à Securitizadora 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 da 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) deverá 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) conhece e aceita integralmente o presente instrumento, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (iii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iv) 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;
- (v) 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;

- (vi) os representantes legais do Agente Fiduciário que assinam este instrumento têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (viii) 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;
- (ix) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (x) 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;
- (xi) 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.
- (xii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xiii) 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). Adicionalmente:

- (a) foi atribuído pelas partes do(s) Contrato(s) de AFP o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) às Participações, o qual foi baseado com base no valor do patrimônio líquido das Participações, e que o valor as Participações é insuficiente em relação ao saldo devedor da Operação na data de assinatura deste Termo de Securitização;
- (b) foi convencionado pelas partes do(s) Contrato(s) de AFI do(s) Imóvel(is) Garantia, que o(s) Imóvel(is) Garantia equivalem a R\$ 46.559.583,00 (quarenta e seis milhões e quinhentos e cinquenta e nove mil e oitocentos e oitenta e três reais), o qual foi baseado no valor de mercado do(s) Imóvel(is) Garantia, e que o valor do(s) Imóvel(is) Garantia é suficiente em relação ao saldo devedor da Operação na data de assinatura deste Termo de Securitização;
- (c) o saldo dos Direitos Creditórios objeto da CF é insuficiente em relação ao saldo devedor da Operação na data de assinatura deste Termo de Securitização;
- (d) na data de assinatura desde Termo de Securitização, as Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas; e
- (e) 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;
- (xiv) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xv) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (xvi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xvii) não tem qualquer ligação com o Devedor ou com a Emissora que o impeça de exercer suas funções
- (xviii) na data de celebração deste instrumento, conforme organograma encaminhado pela Securitizadora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora indicadas no “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xix) 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, liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, ou por iniciativa do(s) Titular(es) dos CRI.

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 pela Securitizadora mediante solicitação do(s) Titular(es) 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 de Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta de tais titulares.

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, a remuneração prevista 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, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 194.

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 Escriturador, Agente Fiduciário, Agente de Liquidação, e/ou Instituição Custodiante;
- (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) pela CVM;
- (iii) pelo Agente Fiduciário; e
- (iv) 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 16, 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 (iv) acima, o(s) Titular(es) de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 “(xvi)” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

15.3.2. 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.

15.3.3. 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, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

15.3.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização

ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

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 sempre e quando o respectivo processo tenha sido implementado pela Securitizadora), será 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 de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, 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 beneficiários Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; ou
- (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. 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 preferencialmente de forma eletrônica em plataforma digital, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora, ou em local onde a Securitizadora 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 na Assembleia. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão solicitar a presença de representantes da Securitizadora na Assembleia (que, para os fins aqui previstos serão entendidos como qualquer pessoa que integre os quadros da Securitizadora, e/ou qualquer pessoa que tenha poderes para representar a Securitizadora, incluindo, mas não apenas eventuais assessores legais) , 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, o(s) Garantidor(es) 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, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas por 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

15.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI 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 apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. 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 nos Documentos da Operação.

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.

15.15. 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. 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.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, 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.

15.16.2. 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.

15.16.3. 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.

15.16.4. 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 contábeis do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.16.5. 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 de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas Extraordinárias ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

15.17. 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.

15.18. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) decorrer dos itens previstos no §3º do artigo 25 da Resolução CVM 60, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

15.19. 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.

Capítulo Término

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. As Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da confirmação, de que a quitação integral das Obrigações Garantidas ocorreu.

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 os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. 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 respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora, nos termos do Lastro.

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 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. Registro. O Termo de Securitização e seus aditamentos serão 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, devem ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Leverage Companhia Securitizadora

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

CEP 01310-924, São Paulo, SP

At: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

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.

21.3.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

21.3.3. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

Capítulo Disposições Gerais

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

22.2. 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.

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

22.4. 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.

22.5. 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.

22.5.1. 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.

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

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

22.7. 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.

22.8. 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, sempre que e somente:

- (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por qualquer Cartório de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

- (iii) quando verificado erro formal, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e/ou nas Garantias dos CRI;
- (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.8.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.9. 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.

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

22.11. 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.

22.12. 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.

22.13. 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.

22.14. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e o(s) Garantidor(es) 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.

22.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 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.

22.16. 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.

22.16.1. 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 Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, 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.

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

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.

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, 10 de abril de 2026.

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

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Juliana Maria de Medeiros
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 469.893.308-05
E-mail: jmm@vortex.com.br

Nome: Wesley Matos Uchoa
Cargo: Procurador
CPF n.º: 357.274.108-43
E-mail: wmu@vortex.com.br

Anexo
Cronograma de Pagamentos

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

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
40	20/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	22/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	22/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	20/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	22/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	20/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	20/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/05/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

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.

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, 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)**”):

Tabela 1. Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	195.252	1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha, ES	Avenida Saturnino Rangel Mauro, n.º 201/2024-E, Praia de Itaparica, CEP 29.102-035, Vila Velha, ES	Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 41.431.882/0001-27.

* As matrículas serão unificadas posteriormente.

2. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente aplicados pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s), contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) 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 14 abaixo.

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

5. 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.

6. 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 as Despesas Imobiliárias, isto é, 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, os quais serão suportados pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.
8. A Devedora declara que, excetuados os recursos que serão obtidos com esta 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.
9. A Devedora declara e garante que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.
10. Adicionalmente, sempre que 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 de 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.
11. 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.
12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.
13. 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. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.
14. 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 2, abaixo:

Tabela 2. Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	1ºSemestre/26	2ºSemestre/26	1ºSemestre/27	2ºSemestre/27	Total
1	R\$ 4.311.859,59	R\$ 7.746.008,64	R\$ 11.154.593,30	R\$ 1.346.390,94	R\$ 24.558.852,47

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 indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo 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.

15. 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 no dia 30 (trinta) dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em julho de 2026 e o segundo em 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 {Nome do 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 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 de Destinação, 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.

16. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 2, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, 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 a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

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 à 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, observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. 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.

20. 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.

Sem prejuízo do quanto previsto no item 13 acima, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação dos Recursos nos termos e na forma do Lastro, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida à Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

Anexo Fórmulas

(1) **Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Em que:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, ou da última Amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$Fator Juros$ = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Em que:

$Fator DI$ = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, ou da última Amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Em que:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

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

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

Em que:

DI_k = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

$Fator Spread$ = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = (Spread/100 + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Em que:

Spread = 6,0000 (seis inteiros), com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento anterior, ou da última Amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgadas pela B3.
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TD|_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TD|_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão (*Fator DI* × *FatorSpread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que o dia 23 é um Dia Útil).

Indisponibilidade da Taxa DI

- (i) No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.
- (iii) Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

- (iv) Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório e conseqüente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

- (2) **Amortização.** Os valores devidos a título de Amortização serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

Em que:

A_{ai} = valor unitário da *i*-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, ou da última Amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

T_{ai} = *i*-ésima taxa de Amortização Programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

- (3) **Razão de Garantia.** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG = \frac{(\text{Carteira Elegível Futura a VP} + \text{Estoque} \times 0,7)}{SD \text{ CRI} - FR + RO - FO} \geq 130\%$$

Em que:

Carteira Elegível Futura a VP = todo o fluxo de recebimento presente e futuro dos contratos elegíveis trazidos à Valor Presente à taxa da operação pelo período da operação, sendo que os contratos elegíveis são aqueles com até 1 parcela atrasada, segundo apurado pelo Relatório de Monitoramento.

Estoque = unidades futuras disponíveis do Empreendimento precificadas a R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) o m² útil.

SD CRI = o saldo devedor dos CRI no último dia do mês anterior ao da Data de Verificação;

FR = saldo de recursos existentes no Fundo de Reserva.

RO = valor de obras remanescente a partir da data de apuração da Razão de Garantia, segundo Relatório de Medição; e

FO = saldo de recursos existentes no Fundo de Obras.

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

$$\text{Prêmio de Pagamento Antecipado} = 5,00\% \times SD$$

Onde:

SD = saldo devedor dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada com base na Taxa DI, de forma *pro rata temporis*, desde a última

Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado, no caso de pagamento antecipado facultativo, ou, no caso de Amortização Antecipada Facultativa, o saldo dos CRI a serem amortizados, incluindo a Remuneração calculada com base na Taxa DI incidente até a respectiva data, conforme aplicável.

Anexo

Condições Precedentes

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

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

Condições Precedentes
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do anúncio de encerramento da oferta dos CRI).*
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador das Notas.
Recebimento, pela Securitizadora, da licença ambiental de instalação do Empreendimento emitida pelo órgão ambiental competente, em plena validade e eficácia.
O decurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento, pelos investidores, de notificação enviada pela Securitizadora atestando que a licença ambiental de instalação do Empreendimento foi por ela recebida.
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal.
Arquivamento do Ato Societário (Mahalo) na Junta Comercial do Espírito Santo.
Arquivamento do Ato Societário (IC Construtora) na Junta Comercial do Espírito Santo.
Arquivamento da ACS da Sociedade para averbação da AFP na Junta Comercial do Espírito Santo.
Protocolo do(s) Contrato(s) de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Vila Velha, ES.
Protocolo do(s) Contrato(s) de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Vila Velha, ES.
Prenotação do(s) Contrato(s) de AFI aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde estão localizadas as Unidades.
Emissão da totalidade dos CRI.
Constatação, pela Securitizadora, de que houve demanda suficiente por parte dos Investidores para a integral colocação dos CRI objeto desta Emissão, observado o procedimento de distribuição aplicável.
Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Obtenção do registro automático da oferta dos CRI perante a CVM.
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva integralização (NC).
Constatação, pela Securitizadora, de que o Agente de Monitoramento foi contratado, mediante a celebração do Contrato de Monitoramento.
Constatação, pela Securitizadora, de que o Agente de Medição foi contratado, mediante a celebração do Contrato de Medição.
Não constatação da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado
Não constatação de ocorrência de qualquer descumprimento de <i>Covenants</i> .
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada.

**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.*

***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.*

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

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes anteriores.
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria, atestando, de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta.
Arquivamento da ACS da Sociedade para averbação da AFP na Junta Comercial do Espírito Santo.
Registro do(s) Contrato(s) de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Vila Velha, ES.
Registro do(s) Contrato(s) de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Vila Velha, ES.
Registro do(s) Contrato(s) de AFI aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde estão localizadas as Unidades.
Recebimento, pela Securitizadora, de comprovação da comunicação, pela Devedora, aos Devedores de Direitos Creditórios, no âmbito do(s) Contrato(s) de CF, perfeitamente formalizada.
Constatação, pela Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento aplicável, do enquadramento da Razão de Garantia mínima de 130% (cento e trinta inteiros por cento)
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva utilização dos recursos da Liberação 1.

Evidência da constituição do(s) Fundo(s).
Constatação, pela Securitizadora, de que a realização da Liberação 1 não gerará o descumprimento de um <i>Covenant</i> .
Constatação de que a realização da Liberação 1 não gerará o desenquadramento da Razão de Garantia.
Recebimento, pela Securitizadora, de termo de anuência assinado pelos permutantes do(s) Empreendimento(s), autorizando expressamente a constituição da AFI.
Não verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada pela Devedora.
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria de Obras inicial realizado pelo Agente de Medição.

3. Condições Precedentes (Liberações (Fundo de Obras)). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que qualquer Liberação (Fundo de Obras) possa ocorrer:

Condições Precedentes
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes anteriores, conforme acima descritas.
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição aplicável para o mês.
Os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da última Liberação (Fundo de Obras) (se aplicável) foram entregues ao Agente de Medição e foram devidamente computados no Relatório de Medição aplicável.**
Constatação de que os recursos da Liberação (Fundo de Obras) anterior foram corretamente aplicados, nos termos exigidos no Lastro.**
Constatação de que existem recursos suficientes no Fundo de Obras para realizar a respectiva Liberação (Fundo de Obras).
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva utilização dos recursos da Liberação (Fundo de Obras).
Não constatação da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.
Não constatação de ocorrência de qualquer descumprimento de <i>Covenants</i> .
Não constatação do desenquadramento da Razão de Garantia.
Constatação de que a realização da respectiva Liberação (Fundo de Obras) não gerará o descumprimento de um <i>Covenant</i> .
Constatação de que a realização da respectiva Liberação (Fundo de Obras) não gerará o desenquadramento da Razão de Garantia.

**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.*

***Esta Condição Precedente específica não será aplicável para a primeira Liberação (Fundo de Obras).*

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\$ 9.000,00	0,00%	R\$ 9.000,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,03%	R\$ 8.700,00	0,00%	R\$ 8.700,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00%	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 15.000,00	11,15%	R\$ 16.882,39
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
NFA	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 95.000,00	14,53%	R\$ 111.150,11
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Neo Service	Auditoria Jurídica Financeira	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Neo Service	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36
Monitori	Análise Inicial do Orçamento da obra e Custo a Incurrer	FLAT	-	R\$ 10.000,00	0,00%	R\$ 10.000,00
Monitori	Medição física inicial	FLAT	-	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00
Suno S.A.	Consultor de Estruturação	FLAT	-	R\$ 450.000,00	18,00%	R\$ 548.780,49
Chroma	Estruturação	FLAT	-	R\$ 486.450,00	16,33%	R\$ 581.391,18
Fasi	Coestruturação	FLAT	-	R\$ 262.500,00	16,33%	R\$ 313.732,52
TOTAL				R\$ 1.442.509,96		R\$ 1.719.988,43

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM
R\$809,16

Despesas Recorrentes

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

BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
Neo Service	Auditoria Jurídica Financeira	MENSAL		R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36	R\$ 27.988,32
Monitori	Medição Física da Obra	MENSAL		R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$ 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 12.155,28
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,00%	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,00%	R\$ 330,00	0,00%	R\$ 330,00	R\$ 3.960,00
TOTAL							R\$ 182.673,38

*Custos estimados

0,57%

**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 à 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: A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

Pela Emissão e pela distribuição dos CRI, será devida 2 (duas) parcelas, sendo uma no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) e a outra no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de emissão e distribuição, respectivamente, a serem pagas à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

Pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais);

Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou

conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 900,00 (novecentos reais), dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação, limitado ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), que a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado 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 do Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”).

O *Fee* de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

As despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

As despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

- (3) remuneração do Consultor de Estruturação: Pela consultoria de estruturação dos CRI, será devida 1 (uma) parcela no valor proporcional a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o montante dos CRI subscritos, a título de consultoria, a ser paga ao Consultor de Estruturação ou a quem ele indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI;
- (4) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida, a título de implantação, no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais 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;

As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38;

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

Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou eventual alteração no registro do lastro e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”; e

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

- (5) remuneração do Escriturador dos CRI: O Escriturador dos CRI atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

A título de escrituração dos CRI, será devido o pagamento de parcela pela implantação do Escriturador dos CRI, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

A remuneração do Escriturador dos CRI no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela de implantação acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.

O Escriturador dos CRI possui o *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação* registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob n.º 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Devedora e a Securitizadora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste instrumento.

O Escriturador dos CRI poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI para sanar a falta; na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador dos CRI encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador dos CRI ou a Emissora suspender suas

atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo escriturador dos CRI deve ser contratado pela Emissora;

- (6) remuneração do Escriturador do Lastro: o Escriturador do Lastro atuará como agente escriturador das Notas Comerciais, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade das Notas Comerciais: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de Notas Comerciais, quando as Notas Comerciais estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de Notas Comerciais com base nas informações prestadas pela B3, quando as Notas Comerciais estiverem custodiados eletronicamente na B3.

A título de escrituração do Lastro, será devido o pagamento pela implantação do Escriturador do Lastro, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

A remuneração do Escriturador do Lastro no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela de implantação acima, nos anos subsequentes, até o resgate total das Notas Comerciais. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.

O Escriturador das Notas Comerciais possui o *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação* registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob n.º 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Devedora e a Securitizadora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste instrumento.

- (7) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) acima será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

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.

As parcelas citadas neste item poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 09.645.906/0001-38.

Em caso de necessidade de realização de Assembleia ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário 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, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de

10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

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. 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. 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. 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;

- (8) 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;
- (9) 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;
- (10) 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;
- (11) 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;
- (12) 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;
- (13) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (14) 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;
- (15) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- (16) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (17) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;

- (18) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (19) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (20) 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;
- (21) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (22) 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;
- (23) 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;
- (24) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Operação;
- (25) 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;
- (26) 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;
- (27) 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;
- (28) 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;
- (29) 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;
- (30) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
- (31) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (32) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.
- (33) remuneração do Agente de Liquidação. o Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRA, executados por meio da B3.

- (a) Pela implantação do Agente de Liquidação, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
- (b) A remuneração do Agente de Liquidação no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

O Agente de Liquidação possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e o Devedora estão cientes de que, juntamente com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.** se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

O Agente de Liquidação poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (a) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de agente liquidante, (b) se a Emissora ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (c) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

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

As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e a **VÓRTX CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.645.906/0001-38.

As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata

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:

- (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;
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta; e
- (vii) O reembolso das despesas comprovadamente incorridas com locomoção, passagem aérea, estacionamento, táxi, hospedagem e alimentação pelos prestadores de serviços e investidores, com a finalidade de acompanhamento da Operação, ainda que tenham ocorrido em data anterior à esta Emissão pois se referem à fase de estruturação da Operação, observado, contudo, o limite máximo de R\$ 10.000, 00 (dez mil reais) para despesas de deslocamento.

(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
CCI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	1ª	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	10 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", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Rua José Penna Medina, n.º 195, Sala 1102, Praia da Costa, CEP 29.101-302, Vila Velha, ES, inscrita no CNPJ sob n.º 41.431.882/0001-27.							
4. TÍTULO:							
As Notas da série única emitidas pela Devedora em 10 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 Série Única, para Colocação Privada, da Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., e</i> subscritas pela Securitizadora (" Lastro ")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório	Endereço			Proprietário(a)	
1	195.252	1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha, RS	Avenida Saturnino Rangel Mauro, n.º 201/2024-E, Praia de Itaparica, CEP 29.102-035, Vila Velha, ES			Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 41.431.882/0001-27.	
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	10 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.						
Prazo Total:	1.501 (um mil e quinhentos e um) dias, a contar da Data de Emissão						
Valor do Principal:	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro						
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.						
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente						
Data de Vencimento Final:	20 de maio de 2030						
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; e (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.						
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) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Data de Pagamento	Juros	Amortização			% Amortizado	
0	18/05/2026	Não	Não			Não	
1	18/06/2026	Sim	Não			Não	
2	20/07/2026	Sim	Não			Não	
3	18/08/2026	Sim	Não			Não	
4	18/09/2026	Sim	Não			Não	
5	19/10/2026	Sim	Não			Não	
6	18/11/2026	Sim	Não			Não	
7	18/12/2026	Sim	Não			Não	
8	18/01/2027	Sim	Não			Não	
9	18/02/2027	Sim	Não			Não	
10	18/03/2027	Sim	Não			Não	
11	19/04/2027	Sim	Não			Não	
12	18/05/2027	Sim	Não			Não	
13	18/06/2027	Sim	Não			Não	
14	19/07/2027	Sim	Não			Não	
15	18/08/2027	Sim	Não			Não	
16	20/09/2027	Sim	Não			Não	
17	18/10/2027	Sim	Não			Não	
18	18/11/2027	Sim	Não			Não	
19	20/12/2027	Sim	Não			Não	
20	18/01/2028	Sim	Não			Não	
21	18/02/2028	Sim	Não			Não	
22	20/03/2028	Sim	Não			Não	

23	18/04/2028	Sim	Não	Não
24	18/05/2028	Sim	Não	Não
25	19/06/2028	Sim	Não	Não
26	18/07/2028	Sim	Não	Não
27	18/08/2028	Sim	Não	Não
28	18/09/2028	Sim	Não	Não
29	18/10/2028	Sim	Não	Não
30	21/11/2028	Sim	Não	Não
31	18/12/2028	Sim	Não	Não
32	18/01/2029	Sim	Não	Não
33	19/02/2029	Sim	Não	Não
34	19/03/2029	Sim	Não	Não
35	18/04/2029	Sim	Não	Não
36	18/05/2029	Sim	Não	Não
37	18/06/2029	Sim	Não	Não
38	18/07/2029	Sim	Não	Não
39	20/08/2029	Sim	Não	Não
40	18/09/2029	Sim	Não	Não
41	18/10/2029	Sim	Não	Não
42	19/11/2029	Sim	Não	Não
43	18/12/2029	Sim	Não	Não
44	18/01/2030	Sim	Não	Não
45	18/02/2030	Sim	Não	Não
46	18/03/2030	Sim	Não	Não
47	18/04/2030	Sim	Não	Não
48	20/05/2030	Sim	Não	Sim

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”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 71ª (septuagésima primeira) 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 **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à 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 Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”); e
- (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.

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 assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo VII

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Emissora”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários em série única da 71ª (septuagésima primeira) emissão da Emissora, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

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, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo VIII

Declaração de Distribuição Parcial

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Securitizadora” ou “Distribuidor”), para fins de atendimento ao previsto no artigo 73 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora e distribuidora líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 71ª (septuagésima primeira) Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), informa que, no âmbito distribuição pública dos CRI, será admitida a distribuição parcial e, portanto, o cancelamento dos CRI não distribuídos, a critério da Securitizadora, sendo assegurado aos investidores, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

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, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo IX

Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, 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 Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE 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”, com sede na Rua do Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, 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 dos artigos 33 e 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia: (i) o Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); e (iii) o 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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo X Declaração do Distribuidor

*Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Distribuidor” e “Emissora”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de distribuidora líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 71ª (septuagésima primeira) emissão (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado nesta data (“**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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

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

Anexo XI
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

*Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.***
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: RG n.º 62.154.710-4 SSP/SP
CPF n.º: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 71ª
Número das Séries: Série Única
*Emissor: **Leverage Companhia Securitizadora**, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40*
Quantidade: 30.000 (trinta mil) CRI
Classe: não há
Espécie: n/a
Forma: Nominativa e escritural

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

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 art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

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

Anexo XII
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS						{=}
3 Vias							
<p>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 Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., firmado, em 10 de abril de 2026, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente à 71ª (septuagésima primeira) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora abaixo identificada abaixo (“Termo de Securitização”).</p>							
EMISSIONORA							
<p>Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 (“Emissora”).</p>							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	{Data de Emissão}	{Data de Vencimento}	71ª	Única	30.000	R\$ 1.000,00	R\$ 30.000.000,00
São Paulo, SP							
Amortização				Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa		Forma de Pagamento		
Não há.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos		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:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.						
Data do Termo de Securitização:	10 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; (iv) AFI (v) Seguro; e (vi) Fundo(s).						
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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI); e (ii) após a primeira Data de Integralização (CRI), o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário 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 declara, 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 71ª 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 declara 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, ao Agente Fiduciário e/ou ao Distribuidor 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, declara ainda, que:

- (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) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possui 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 possui 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 (“Resolução CVM 160”);
- (ix) Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;
- (x) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Distribuidor, 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 limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo “Fatores de Risco” 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) (a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (c) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (d) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (e) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (f) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}

Subscritor

Leverage Companhia Securitizadora

Emissora

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores 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.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

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 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). 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 peçoas físicas estão isentos do IRRF e do IR 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). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”).

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

O IRRF dos investidores peçoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da 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 ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) 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. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, 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 IRRF.

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 do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de

dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) 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).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes 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 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), 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 IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF 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 por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF 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, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, 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).

A mesma alíquota zero se estende também aos 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. 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 (artigo 3º da Lei n.º. 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes 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, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É 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), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de 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; 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. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

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).

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

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a 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, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não - financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não - cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

Na hipótese de investimentos em CRI realizados 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 por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras

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-Títulos, 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.

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a 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.

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, o(s) Garantidor(es) 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, o(s) Garantidor(es) 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 do(s) Garantidor(es), 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.

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

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

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 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

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.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedoras e do(s) Garantidor(es) de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou do(s) Garantidor(es) 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 Garantidor(es) 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 elas 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 ao(s) Titular(es) dos CRI.

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 de Ofertas Públicas”, bem como do artigo 15 do compilado de “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, ambos vigentes desde 15 de julho de 2024. 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 o(s) Avalista(s), 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.

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.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário ficará restrita a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 43-A, parágrafo 2º, II, da Resolução CVM 60.

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

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 de investidores 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 do(s) Garantidor(es) em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, o(s) Titular(es) 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.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Avalista(s) 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(s) Avalista(s) de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Avalista(s) terá(ão) 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. Em razão do seu escopo limitado, determinadas contingências referentes à Devedora, às Garantias e à Securitizadora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, poderiam não ter sido detectadas.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) 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 Não Contratação de Agente de Monitoramento

A Emissão não contará com a contratação de prestador de serviço especializado para emissão de relatório ou auditoria acerca do pagamento dos Direitos Creditórios, de modo que a Emissora realizará as verificações relativas ao fluxo dos Direitos Creditórios com base nos Relatórios da Devedora. A inadimplência dos Direitos Creditórios ou a não comunicação de eventual inadimplência à Securitizadora pode impactar negativamente o fluxo de recebíveis da Operação, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares dos 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.

Fatores de Risco relacionados aos imóveis e às atividades desenvolvidas nos imóveis

Riscos Ambientais

Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à locatária; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação

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

Risco de Performance

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

Ausência de Licenciamento Ambiental

No curso da auditoria legal, foi informado pela Devedora que o(s) Empreendimento(s) não foi(ram) objeto de regular licenciamento ambiental perante os órgãos ambientais competentes, conforme aplicável à sua natureza e estágio de desenvolvimento, sendo certo que, até a presente data, o(s) Empreendimento(s) não possui(em) as licenças ambientais exigidas por lei encontrando-se em desconformidade com a legislação vigente. A ausência de obtenção e/ou regularização das licenças ambientais eventualmente exigíveis pode ensejar a lavratura de autos de infração e a imposição de sanções administrativas pelos órgãos fiscalizadores, as quais podem incluir, sem limitação, multas, embargos, paralisação e/ou suspensão das obras e demais restrições operacionais ao(s) Empreendimento(s).

Adicionalmente, eventual desconformidade com a legislação ambiental aplicável poderá resultar na apuração de responsabilidades nas esferas civil e criminal por danos ambientais, inclusive em relação aos responsáveis legais e administradores envolvidos. A ocorrência de quaisquer dos eventos acima descritos poderá impactar adversamente a execução e conclusão do(s) Empreendimento(s), bem como a geração dos fluxos financeiros vinculados aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI, podendo acarretar perdas aos Titulares dos CRI, observado que, conforme previsto no Lastro e neste Termo de Securitização, a primeira integralização dos CRI somente será realizada após a confirmação pela Securitizadora do recebimento da respectiva licença ambiental.

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

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 71ª		Série Única
Data de emissão 10/04/2026	Data de vencimento 22/05/2030	Quantidade 30.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 30.000.000,00
Instituição Custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe N/A	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 41.431.882/0001-27	
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 30.000.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (D-2)	Taxa de juros 6,00%	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 22/05/2030	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 IC Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 27.362.912/0001-60; Bruno Gomes Canal, CPF n.º 134.309.367-80; e José Canal, CPF n.º 189.900.967-15.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 41.431.882/0001-27; IC Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 27.362.912/0001-60; e Bruno Gomes Canal, CPF n.º 134.309.367-80.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de n/a	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão n/a	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? n/a	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização A vista 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:

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid ade	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Vencim ento	Apelido	Inadimpl emento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNIC A	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE00 1		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE00 2		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Vencim o	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRIOW 7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNIC A	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71ELEVAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M 6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação , Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	10200000 0	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNIC A	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71ELEVAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação , Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W 5	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação , Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo,

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNIC A	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71EVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNIC A	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	12000000 0	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNIC A	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2M 4	33000000	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNIC A	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação , Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W 3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNIC A	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação , Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Vencim ento	Apelido	Inadimpl ento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação , Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNIC A	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação , Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANÇÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANÇÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Vencim ento	Apelido	Inadimpl ento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2514737705	BRLSECCRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANÇÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2514740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNIC A	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação , Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2512605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNIC A	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2513113175	BRLSECCRI3H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação , Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas,

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação , Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	BRLSECCRI3M 2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNIC A	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		19000000	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNIC A	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNIC A	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNIC A	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNIC A	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Código da Operação: 71LEVERAGE)

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			16000000 0	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNIC A	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Quotas Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XQTTQ-VXP5T-ENUTH-Y8LG3

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-**)

Juliana Maria de Medeiros (CPF ***.893.308-**)

Wesley Matos Uchoa (CPF ***.274.108-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/XQTTQ-VXP5T-ENUTH-Y8LG3>

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

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