



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

*para emissão de*

### CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA, DA 79ª EMISSÃO DA



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*como Emissora*

*celebrado com*



**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

*Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela*

**ARGUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Datado de

08 de maio de 2026

Sumário:

<b>TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>1</b>
<b>SEÇÃO I - PARTES</b>	3
<b>SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO</b>	3
<b>SEÇÃO III – CLÁUSULAS</b>	26
<b>ANEXO – “CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS”</b>	87
<b>ANEXO – “CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS”</b>	91
<b>ANEXO – “DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE”</b>	94
<b>ANEXO – “RELAÇÃO DE EMISSÕES”</b>	95
<b>ANEXO – “DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES”</b>	112
<b>ANEXO – “FATORES DE RISCO”</b>	113
<b>Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico .....</b>	113
<b>Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta .....</b>	116
<b>Fatores de Risco relacionados à Devedora .....</b>	122
<b>ANEXO – “DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA” .....</b>	<b>131</b>
<b>ANEXO - "DECLARAÇÃO DA COORDENADORA LÍDER"</b>	
<b>ANEXO – “EMPREENHIMENTOS DESTINAÇÃO” .....</b>	<b>133</b>
<b>ANEXO – “MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL” .....</b>	<b>136</b>
<b>ANEXO – “CRONOGRAMA DE OBRAS” .....</b>	Erro! Indicador não definido.
<b>ANEXO – “EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS” .....</b>	<b>138</b>
<b>ANEXO - "SUMÁRIO B3"</b>	

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 79ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ARGUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**SEÇÃO I - PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"); e

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

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 22 da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

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

<b>"Adquirentes"</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
<b>"Agente Fiduciário"</b>	Possui o significado atribuído na Seção I – Partes.
<b>"Agente de Liquidação"</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

<b>“Alienações Fiduciárias de Imóveis”</b>	As alienações fiduciárias a serem constituídas sobre os Imóveis Garantia, pela Argus, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienações Fiduciárias de Imóveis. Caso seja identificado eventuais alienações fiduciárias existentes, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão constituídas em caráter superveniente, nos termos e condições a serem previstos no Contrato de Alienações Fiduciárias de Imóveis.
<b>“ANBIMA”</b>	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	O Anúncio de Encerramento da Oferta, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
<b>“Anúncio de Início”</b>	O Anúncio de Início da Oferta, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora elaborado nos termos do parágrafo 3º, do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
<b>“Aplicações Financeiras Permitidas”</b>	<p>São os investimentos em:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Safra S.A., Banco BTG Pactual S.A. e XP Investimentos CCTVM S.A., desde que, em todos os casos, possuam liquidez diária;</li> <li>(ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Safra S.A., Banco BTG Pactual S.A. e XP Investimentos CCTVM S.A., desde que, em todos os casos, possuam liquidez diária;</li> <li>(iii) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Safra S.A., Banco BTG Pactual S.A. e XP Investimentos CCTVM S.A.;</li> <li>(iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Safra S.A., Banco BTG Pactual S.A. e XP Investimentos CCTVM S.A.; e/ou</li> </ul>

	(v) Operações compromissadas com liquidez diária das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Safra S.A., Banco BTG Pactual S.A. e XP Investimentos CCTVM S.A..
<b>“Assembleia Especial”</b>	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
<b>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</b>	Significa a <b>BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP</b> , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP. 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.761.508/0001-61.  Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
<b>“Atualização Monetária”</b>	Conforme o caso, os CRI não serão atualizados monetariamente.
<b>“Aval”</b>	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos das Notas Comerciais.
<b>“Avalistas”</b>	Quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>P8 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 503, 2º andar, sala 2.003-B, Bairro Alphaville, CEP 06.454-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.067.846/0001-65 (“<u>P8 Participações</u>”);</li> <li>(ii) <b>FRANCISCO JOSÉ NOGAROLI NETO</b>, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade Civil (“<u>RG</u>”) nº 6.593.802-2 SSP/PR, inscrito no Cadastro de Pessoa Física (“<u>CPF</u>”) sob o nº 004.723.119-05, com endereço profissional na cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Sonia Regina Guerra Nogaroli, nº 900, Bairro Eurogarden (“<u>Sr. Francisco</u>”);</li> <li>(iii) <b>JEANE NOGAROLI GUIOTI</b>, brasileira, casada sob regime de separação total de bens, empresária, portadora do RG nº 4.013.738-6 SSP/PR, inscrita no CPF sob o nº 619.641.669-34, com endereço profissional na cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Sonia Regina Guerra Nogaroli, nº 900, Bairro Eurogarden (“<u>Sra. Jeane</u>”);</li> <li>(iv) <b>VALDIR NOGAROLI JUNIOR</b>, brasileiro, viúvo, empresário, portador do RG nº 4.716.072-3 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 668.688.159-72, com endereço profissional na cidade de Maringá, Estado do</li> </ul>

	Paraná, na Avenida Sonia Regina Guerra Nogaroli, nº 900, Bairro Eurogarden (“ <u>Sr. Valdir</u> ”);
	(v) <b>JEFFERSON NOGAROLI</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Eni (qualificada nos Documentos da Operação, na qualidade de Interveniente Anuente), empresário, portador do RG nº 3.536.431-5 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 511.980.619-87, com endereço profissional na cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Sonia Regina Guerra Nogaroli, nº 900, Bairro Eurogarden (“ <u>Sr. Jefferson</u> ”); e
	(vi) <b>ELOISA GUERRA NOGAROLI</b> , brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº 10.874.842-7 SSP/PR, inscrita no CPF sob o nº 086.432.979-25, com endereço profissional na cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Sonia Regina Guerra Nogaroli, nº 900, Bairro Eurogarden (“ <u>Srta. Eloisa</u> ”).
<b>“Banco Liquidante”</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	Significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<b>“B3”</b>	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>“CCI”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931, para representar os Créditos Imobiliários.
<b>“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC”</b>	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios CVC, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
<b>“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios - Torna” ou “Contrato de Cessão Fiduciária – Torna”</b>	A cessão Fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios – Torna, pela Argus, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de Fiduciária, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Torna.

<b>“Cessões Fiduciárias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC; e</li> <li>(ii) A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios – Torna.</li> </ul>
<b>“CETIP21”</b>	Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>“Código ANBIMA”</b>	O “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Condutas Indevidas”</b>	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI sejam integralizados: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, de forma satisfatórias às Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes, todas as aprovações societárias 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;</li> </ul>

- 
- (ii) Finalização da negociação dos Contratos de Garantia, de forma satisfatórias às Partes;
  - (iii) Perfeita formalização do **(i) Termo de Acordo Relativo à Estruturação, Gestão e Exclusividade de Fundo de Investimento Imobiliário**, a ser celebrado entre a **TG CORE ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03 e a Devedora; e **(ii) Acordo de Investimentos**, a ser celebrado entre **TG CORE ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, FII Feeder e a Devedora;
  - (iv) Evidência da perfeita formalização, nos termos da lei e dos respectivos documentos constitutivos da Devedora e dos Garantidores, bem como do devido protocolo para arquivamento perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Devedora e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias;
  - (v) Evidência do protocolo do Contrato de Aliações Fiduciárias de Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis das comarcas dos Imóveis Garantia;
  - (vi) Recebimento de relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica da Devedora, dos Garantidores e dos Imóveis envolvidos na Operação ("Auditoria Jurídica"), realizada pelo assessor legal da Operação, de forma satisfatória, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora e da Coordenadora Líder, ou conclusão satisfatória de auditoria preliminar realizada pelo assessor legal da Operação, em que não tenha sido constatada a existência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora e da Coordenadora Líder;
  - (vii) Recebimento em termos satisfatórios à Securitizadora e à Coordenadora Líder, de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta, destinada à Securitizadora e à Coordenadora Líder, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (iv) 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 (“Opinião Legal”);

- (viii) Apresentação de declaração emitida pela Devedora em que ateste (a) a inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob sua responsabilidade; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo “Modelo de Declaração” das Notas Comerciais;
- (ix) Confirmação, pela Coordenadora Líder, da viabilidade financeira da Operação, com o atendimento a condições mínimas necessárias, averiguadas e anuídas por todas as partes, para fins de desenvolvimento da Operação;
- (x) A constatação pela Securitizadora de que o *Loan To Value* esteja atendido; e
- (xi) Emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3.

Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, incluindo seus eventuais anexos, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto.

---

**“Condição Suspensiva”**

Significa as condições de eficácia da cessão dos Direitos Creditórios CVC, nos termos do artigo 125 do Código Civil brasileiro, sendo certo que a produção de efeitos da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, relativamente a cada um Direitos Creditórios CVC, ficará condicionada à implementação das seguintes condições suspensivas:

- (i) a quitação integral, do saldo devedor decorrente da 2ª emissão de notas comerciais da Argus, subscritas pelo Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 (“NC 2ª Emissão”); e
- (ii) a formalização e o efetivo recebimento, pela Securitizadora, do competente termo de liberação das garantias anteriormente constituídas no âmbito da NC 2ª Emissão, devidamente celebrado pelo Banco BTG Pactual S.A.

---

**“Conta Arrecadadora”**

A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98411-7, mantida na agência nº 0393 do Banco Itaú (Banco nº 341).

---

**“Conta Centralizadora”**

A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 98405-9, mantida na agência n.º 0393 do Banco Itaú (Banco nº 341).

---

**“Conta da Argus”**

A conta corrente de titularidade da Argus, de nº 4232064-7, mantida na agência nº 0001 da QI SCD S.A. (Banco nº 329).

---

<b>“Conta da Argus 2”</b>	A conta corrente de titularidade da Argus, de nº 40218-4, mantida na agência nº 0113 do Banco Itaú (Banco nº 341).
<b>“Conta de Liquidação”</b>	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 310), de nº 114754-2, na agência nº 001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
<b>“Contador do Patrimônio Separado”</b>	Significa a <b>LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
<b>“Contrato de Alienações Fiduciárias de Imóveis”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado pela Argus, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis.
<b>“Contratos de Cessões Fiduciárias”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) O Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC; e (ii) O Contrato de Cessão Fiduciária - Torna.
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a formalização da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, observado o implemento da Condição Suspensiva.
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária - Torna”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a formalização da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios - Torna.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora”</i> , celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, na qualidade de emissora e a Coordenadora Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta.

<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) As Notas Comerciais, para os fins do respectivo aval dos Avalistas e dos Fundos; (ii) Os Contratos de Cessões Fiduciárias; (iii) O Contrato de Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Contrato de Monitoramento”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças”</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.
<b>“Contratos de Venda e Compra”</b>	Cada <i>“Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Imóvel”</i> , celebrado entre a Devedora e os Adquirentes; conforme descritos no Anexo <i>“Lista de Direitos Creditórios”</i> do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, dos quais são e/ou serão, conforme o caso, oriundos os Direitos Creditórios CVC.
<b>“Controle”</b>	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>“Convenção Anticorrupção”</b>	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.
<b>“Coordenadora Líder”</b>	A <b>TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23.
<b>“Créditos do Patrimônio Separado”</b>	Significam: (i) Créditos Imobiliários; (ii) os Fundos; (iii) Aplicações Financeiras Permitidas; (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora; (v) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Devedora; e (vi) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens “(i)” a “(v)” acima, conforme aplicável.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI. Os Créditos Imobiliários correspondem à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais, incluindo

	a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, remuneração, prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias, prêmios e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
<b>“CRI”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 79ª emissão da Securitizadora, com valor global da série de até R\$127.100.000,00 (cento e vinte e sete milhões e cem mil reais).
<b>“Critérios de Elegibilidade”</b>	São os seguintes critérios de elegibilidade, conforme verificados pelo Agente de Monitoramento: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Ser oriundos de Contratos de Venda e Compra que não tenham parcelas vencidas há mais de 120 (cento e vinte) dias, conforme apontado no Relatório de Monitoramento;</li> <li>(ii) Não ser oriundo de uma relação entre Partes Relacionadas;</li> <li>(iii) Ser oriundos de Contratos de Venda e Compra devidamente apresentados para o Agente de Monitoramento; e</li> <li>(iv) Ser oriundo da comercialização de Unidades dos Empreendimentos Garantia.</li> </ul>
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo <i>“Cronograma de Pagamentos”</i> ao presente instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da remuneração.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Apuração”</b>	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.
<b>“Data de Integralização”</b>	A data de integralização dos CRI.
<b>“Data de Pagamento”</b>	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo <i>“Cronograma de Pagamentos”</i> ao presente Termo de Securitização.
<b>“Data de Emissão dos CRI”</b>	A data de 08 de maio de 2026.

<b>“Data de Vencimento”</b>	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como <i>“Despesas Flat”</i> no Anexo <i>“Despesas”</i> do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que a forma de pagamento das despesas iniciais observará o estabelecido com cada prestador de serviço.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como <i>“Despesas Recorrentes”</i> , no Anexo <i>“Despesas”</i> do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como <i>“Despesas Extraordinárias”</i> no Anexo <i>“Despesas”</i> do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação de recursos para o financiamento direto para a aquisição, construção e/ou reforma e desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação, conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo <i>“Empreendimentos Destinação”</i> deste Termo de Securitização.3.3
<b>“Devedora” ou “Argus”</b>	<b>ARGUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, tendo sua matriz com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 503, Escritórios Rio Negro, 20º andar, sala 2003, Alphaville, CEP 06.454-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.958.276/0001-87, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE n.º 35.220.271.09-6.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</li> <li>(ii) Não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</li> </ul>
<b>“Direitos Creditórios”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Os Direitos Creditórios CVC; e</li> <li>(ii) Os Direitos Creditórios - Torna.</li> </ul>

<b>“Direitos Creditórios CVC”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Os Direitos Creditórios CVC Elegíveis;</li> <li>(ii) Os Direitos Creditórios CVC Inelegíveis; e</li> <li>(iii) Os Direitos Creditórios CVC Compromissados.</li> </ul>
<b>“Direitos Creditórios CVC Elegíveis”</b>	<p>Os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, <u>que atendam</u> aos Critérios de Elegibilidade, e que compreendem os valores devidos pelos Adquirentes a título de pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, nos termos, prazos e condições previstos nos respectivos instrumentos, devidamente atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice de correção neles estabelecido, na periodicidade ali prevista, bem como todos e quaisquer demais direitos creditórios e obrigações devidos pelos Adquirentes em decorrência dos referidos contratos, incluindo, sem limitação, a totalidade de seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram vinculados como garantia ao Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC e devidamente identificados no Anexo “Lista de Direitos Creditórios” do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, no subitem “Direitos Creditórios Elegíveis”.</p>
<b>“Direitos Creditórios CVC” Inelegíveis</b>	<p>Os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, <u>que não atendam</u> aos Critérios de Elegibilidade, e que compreendem os valores devidos pelos Adquirentes a título de pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, nos termos, prazos e condições previstos nos respectivos instrumentos, devidamente atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice de correção neles estabelecido, na periodicidade ali prevista, bem como todos e quaisquer demais direitos creditórios e obrigações devidos pelos Adquirentes em decorrência dos referidos contratos, incluindo, sem limitação, a totalidade de seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram vinculados como garantia ao Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC e devidamente identificados no Anexo “Lista de Direitos Creditórios” do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, no subitem “Direitos Creditórios Inelegíveis”.</p>
<b>“Direitos Creditórios CVC” Compromissados</b>	<p>São os direitos creditórios <u>futuros</u> a serem originados a partir da celebração de Contratos de Venda e Compra relativos às Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia, os quais, uma vez constituídos, passarão a integrar a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC. Tais direitos creditórios compreenderão todos os valores devidos pelos respectivos</p>

---

adquirentes a título de pagamento do preço de aquisição das unidades, nos termos, prazos e condições previstos nos respectivos Contratos de Venda e Compra, devidamente atualizados monetariamente conforme o índice de correção neles estabelecido, bem como todos e quaisquer demais direitos e obrigações deles decorrentes, incluindo, sem limitação, seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais. Os Direitos Creditórios CVC Compromissados serão oportunamente identificados e incluídos no Anexo "Lista de Direitos Creditórios", observado o procedimento de atualização previsto do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, passando a vincular-se automaticamente às Obrigações Garantidas após a celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

---

**"Direitos Creditórios - Torna"**

Os direitos creditórios oriundos do *"Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóvel por Área Construída no Local, Com Torna, Sujeito a Condições Resolutivas e Outras Avenças"* celebrado entre a Argus e a Permutante A. Yoshii, em 23 de novembro de 2021, conforme aditado, compreendendo os valores devidos pela Permutante A. Yoshii, a título de pagamento do preço de aquisição do Imóvel 101.108 e do Imóvel 101.109, nos termos, prazos e condições previstos nos respectivos instrumentos, devidamente atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice de correção nele estabelecido, na periodicidade ali prevista, bem como todos e quaisquer demais direitos creditórios e obrigações devidos pela Permutante A. Yoshii em decorrência do referido instrumento, incluindo, sem limitação, a totalidade de seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram vinculados como garantia às Notas Comerciais, conforme identificado nas Notas Comerciais e no Contrato de Cessão Fiduciária – Torna.

---

**"Documentos Comprobatórios"**

Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, os respectivos Contratos de Venda e Compra.

---

**"Documentos da Operação"**

Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:

- (i) Termo de Emissão;
  - (ii) Escritura de Emissão de CCI;
  - (iii) Contratos de Garantia;
  - (iv) Termo de Securitização;
  - (v) Contrato de Distribuição;
  - (vi) Contrato de Monitoramento;
-

	(vii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e (viii) Quaisquer aditamentos ou documentos acessórios aos documentos acima mencionados.
<b>“Efeito Adverso Relevante”</b>	Qualquer evento ou situação que possa causar um efeito adverso e relevante na situação econômica, financeira e/ou operacional da Devedora e/ou na capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações pecuniárias no âmbito do Termo de Emissão.
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
<b>“Empreendimentos”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Os Empreendimentos Destinação; e (ii) Os Empreendimentos Garantia.
<b>“Empreendimentos Destinação”</b>	(i) Os empreendimentos listados no Anexo "Empreendimentos Destinação" deste Termo.
<b>“Empreendimentos Garantia”</b>	São os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo <i>“Lista de Direitos Creditórios CVC”</i> do Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, cujos direitos creditórios oriundos dos respectivos Contratos de Venda e Compra foram cedidos pela Argus, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	São os encargos devidos pela Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos respectivos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) Juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI.
<b>“Escriturador das Notas Comerciais”</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

	São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“Escriturador dos CRI”</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</b>	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na Cláusula 16 deste Termo de Securitização.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	Significa os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos na Cláusula 9 do Termo de Emissão.
<b>“Excedente”</b>	<p>Significa os recursos que sobejarem o pagamento dos itens da Ordem de Prioridade de Pagamentos, o qual será verificado em cada Data de Apuração, ocasião em que o Agente de Monitoramento deverá apurar o montante dos recursos disponíveis em conta, decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários depositados, e ainda eventuais recursos independentes de origem, após a liquidação dos pagamentos mensais conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos.</p> <p>Não será considerado “Excedente” o montante de recursos existentes na Conta Centralizadora que estejam vinculados a outra destinação conforme prevista nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aqueles recursos necessários ao pagamento de Despesas da Operação, bem como amortização programada das Notas Comerciais, constituição e/ou recomposição dos Fundos, conforme o caso.</p>
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, observadas as regras estabelecidas no Termo de Emissão.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, por meio da retenção do Valor do Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, observadas as regras estabelecidas no Termo de Emissão.
<b>“Fundos”</b>	O Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.
<b>“Garantias”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O Aval;</li> <li>(ii) As Cessões Fiduciárias;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(iii) As Alienações Fiduciárias de Imóveis;</li> <li>(iv) Os Fundos; e</li> <li>(v) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>“Garantidores”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto, o(a)(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) A Devedora, na qualidade de fiduciante, no âmbito da(s) (i.a) Cessões Fiduciárias; e, (i.b) Alienações Fiduciárias de Imóveis;</li> <li>(ii) Avalistas, no âmbito do Aval; e</li> <li>(iii) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>“IBGE”</b>	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“Imóveis”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) os Imóveis Destinação; e</li> <li>(ii) os Imóveis Garantia.</li> </ul>
<b>“Imóveis Destinação”</b>	Os imóveis listados no Anexo "Empreendimentos Destinação" deste Termo.
<b>“Imóveis Garantia”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O Imóvel 64.659;</li> <li>(ii) O Imóvel 64.681; e</li> <li>(iii) O Imóvel 87.844.</li> </ul>
<b>“Imóvel 64.659”</b>	É o imóvel objeto da matrícula de nº 64.659, do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá – Estado do Paraná.
<b>“Imóvel 64.681”</b>	É o imóvel objeto da matrícula de nº 64.681, do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá – Estado do Paraná.
<b>“Imóvel 87.844”</b>	É o imóvel objeto da matrícula de nº 87.844, do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá – Estado do Paraná.
<b>“Integralizações”</b>	Significa os aportes de recursos realizados pelos investidores para a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, cujos valores são destinados à aquisição das Notas Comerciais e às demais finalidades previstas nos Documentos da Operação.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	<b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

<b>“Investidores”</b>	Significam os Investidores Profissionais, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir, conforme o caso, os CRI objeto da Oferta.
<b>“Investidor(es) Profissional(is)”</b>	Significa os investidores profissionais conforme definido nos termos dos artigos 11 da Resolução CVM 30.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“INCC”</b>	Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela FGV.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”</b>	Os juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;</li> <li>(ii) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998;</li> <li>(iii) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;</li> <li>(iv) Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992;</li> <li>(v) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</li> <li>(vi) Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986;</li> <li>(vii) Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</li> <li>(viii) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(ix) Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal);</li> <li>(x) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</li> <li>(xi) A Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977 (<i>FCPA</i>);</li> <li>(xii) A Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 (<i>UKBA</i>);</li> <li>(xiii) Resolução CVM nº 50; e</li> <li>(xiv) A Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997 (Convenção Anticorrupção).</li> </ul>

<b>“Lei 404” ou “Lei das Sociedades por Ações”</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 6.766”</b>	A Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022
<b>“Loan To Value” ou “LTV”</b>	Conforme definido na Cláusula 7 do Termo de Emissão e Cláusula 12 do presente Termo de Securitização.
<b>“MDA”</b>	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Mês de Apuração”</b>	O mês da Data de Apuração.
<b>“Mês de Competência”</b>	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração.
<b>“Notas Comerciais”</b>	As notas comerciais emitidas pela Argus através do Termo de Emissão.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto, todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Argus e pelos Avalistas por força do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação de qual é parte e suas posteriores alterações, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas sem limitação, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, tributos aplicáveis e, ainda, as Despesas 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 os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>

<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI serão objeto.
<b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b>	É: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, ou (ii) 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.
<b>“Operação”</b>	A presente operação de securitização, nos termos da Lei 14.430, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;</li> <li>(ii) pagamento das Despesas Recorrentes imediatamente vincendas;</li> <li>(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso aplicável;</li> <li>(iv) juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;</li> <li>(v) juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos;</li> <li>(vi) amortização programada dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização;</li> <li>(vii) amortização programada dos CRI, imediatamente vincendos, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização;</li> <li>(viii) recomposição do Fundo de Reserva, caso aplicável;</li> <li>(ix) amortização extraordinária dos CRI, na hipótese de desenquadramento do LTV, observados os prazos de cura aplicáveis;</li> </ul> <p>e</p>

- 
- (x) Os valores do Excedente retornarão para a Devedora, caso existam, por meio de depósito na Conta da Argus 2.
- 

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

---

**“Partes”** Os signatários deste instrumento.

---

**“Patrimônio Separado”** 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, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:

- (i) Créditos Imobiliários;
  - (ii) CCI;
  - (iii) Garantias;
  - (iv) Conta Centralizadora;
  - (v) Conta Arrecadadora;
  - (vi) Conta de Liquidação; e
-

	(vii) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, e na Conta Arrecadadora, incluindo os montantes dos Fundos.
<b>“Período(s) de Capitalização”</b>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“PMT”</b>	A parcela de pagamento de amortização programada e Remuneração, na respectiva Data de Pagamento, conforme prevista neste Termo de Securitização.
<b>“Prazo de Colocação”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.8 abaixo.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na data da Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração para os CRI integralizados após a data da Integralização.
<b>“Relatório de Monitoramento”</b>	O relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora, todo dia 10 (dez) de cada mês ou no próximo dia útil, no caso de o dia 10 (dez) de um determinado mês não ser um dia útil, e que conterá as informações complementares necessárias para a apuração do <i>Loan to Value</i> , quais sejam: (i) identificação dos Direitos Creditórios CVC; (ii) valor presente dos Direitos Creditórios CVC aos Juros Remuneratórios; (iii) memória de cálculo do item (ii) e de quaisquer das Razões de Garantia; e (iv) identificação das Unidades disponíveis para comercialização na data do respectivo Relatório de Monitoramento.
<b>“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”</b>	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 44”</b>	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em alterada.

<b>“Resolução CVM 81”</b>	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
<b>“Securizadora”</b>	A Emissora, qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Termo de Emissão das Notas Comerciais” ou “Termo de Emissão”</b>	O <i>“Termo da 4ª (Quarta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.”</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Avalistas, na qualidade de avalistas das Notas Comerciais.
<b>“Termo” ou “Termo de Securização”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares dos CRI”</b>	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Unidades”</b>	São as unidades pertencentes aos Empreendimentos Garantia, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC.
<b>“Unidades em Estoque CVC”</b>	São as unidades integrantes dos Empreendimentos Garantia que não tenham sido comercializadas, permanecendo, portanto, nos respectivos estoques, bem como aquelas cujos Contratos de Venda e Compra venham a ser objeto de distrato, as quais se encontram vinculadas ao Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios CVC, conforme identificadas no Anexo <i>“Lista de Direitos Creditórios”</i> no subitem <i>“Direitos Creditórios CVC Compromissados”</i> do Contrato de Cessão Fiduciária CVC.
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O valor que deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente, no mínimo, a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor que deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente, no mínimo, a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, sendo o valor inicial de R\$ 6.355.000,00 (seis milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil reais).
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a até o volume de R\$ 127.100.000,00 (cento e vinte e sete milhões e cem mil reais), na Data de Emissão.

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

- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão e do Termo de Emissão.

## **SEÇÃO III – CLÁUSULAS**

### **1. AUTORIZAÇÃO**

1.1. Autorização da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, registrada na JUCESP sob o nº 247.340/23-6, em junho de 2023, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET em 29 de abril de 2023, 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 – CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), os quais se aplicam para ofertas públicas submetidas a registro na CVM por meio de rito de registro automático de distribuição e de registro ordinário de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.

1.2. Autorização da Argus. A operação de securitização e a constituição das Garantias, conforme aplicável, foi aprovada pela Argus por meio das reuniões de sócios da Argus, realizadas em 05 de maio de 2026 e 08 de maio de 2026, a qual será devidamente registrada na JUCESP ("Aprovação Societária Argus").

1.3. Autorização dos Garantidores. A prestação do Aval pelos Garantidores observa as disposições aplicáveis do Código Civil Brasileiro, sendo certo que: (i) com relação à P8 Participações, foi aprovada por meio das reuniões de sócios da P8 Participações, realizadas em 05 de maio de 2026 e em 08 de maio de 2026, a qual será devidamente registrada na JUCESP ("Aprovação Societária P8 Participações"); (ii) com relação ao Sr. Francisco e à Sra. Jeane, ambos casados sob o regime de separação convencional de bens, não é exigida a outorga conjugal para a prestação do Aval; (iii) com relação ao Sr. Valdir, em razão de seu estado civil de viúvo, inexistente a necessidade de outorga conjugal; e (iv) com relação ao Sr. Jefferson, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, a outorga conjugal foi regularmente prestada por sua cônjuge, Sra. Eni, a qual figura nas Notas Comerciais na qualidade de interveniente anuente.

### **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Objeto. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à 79ª Emissão de CRI da Emissora, no

âmbito da securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei 14.430, cujas características são descritas na Cláusula 2.9., abaixo.

2.1.1. A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal de R\$127.100.000,00 (cento e vinte e sete milhões e cem mil reais).

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários e Titularidade. Os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, foram adquiridos pela Emissora mediante a subscrição e integralização das Notas Comerciais, passando a integrar, desde então, o patrimônio separado da Emissão.

2.3. Classificação dos CRI. De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI contam com as seguintes classificações, nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos da ANBIMA: (i) "**Residencial**", uma vez que os Empreendimentos Destinação são destinados à habitação residencial; (ii) "**Concentrado**", uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos exclusivamente pela Argus; (iii) segmento de imóveis, onde os Créditos Imobiliários estão majoritariamente vinculados a "**Apartamentos ou casas**"; e (iv) "**Valores Mobiliários representativos de dívida**".

2.3.1. A classificação acima foi realizada na data de início da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações ao longo do prazo da Emissão.

2.4. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, nos termos da Lei 10.931.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, de forma imediata, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações a eles inerentes.

2.5.1. Todas as características principais dos Créditos Imobiliários encontram-se listadas no Anexo "*Características dos Créditos Imobiliários*" a este Termo de Securitização.

2.5.2. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, e em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;

- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

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

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial.

2.8.1. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos da Resolução CVM 60, as quais também estão especificadas no Anexo "Características dos Créditos Imobiliários":

- a) Valor Total: R\$127.100.000,00 (cento e vinte e sete milhões e cem mil reais);
- b) Atualização Monetária. As Notas Comerciais não serão atualizadas monetariamente;

- c) Juros Remuneratórios. 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observados os termos e disposições do Termo de Emissão;
- d) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito;
- e) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" das Notas Comerciais;
- f) Prazo. 4.373 (quatro mil trezentos e setenta e três) dias, a contar da data de emissão das Notas Comerciais;
- g) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos, qual seja 28 de abril de 2038; e
- h) Local de Pagamento. São Paulo - SP.

2.10. Liberação dos Recursos. Como contraprestação pela subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, a Devedora fará jus ao recebimento dos valores de integralização das Notas Comerciais, a serem pagos, nos termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 2.10.1 e 2.10.2 abaixo, com os recursos oriundos das Integralizações dos CRI.

2.10.1. Os recursos oriundos da integralização, após cumprimento das Condições Precedentes, serão utilizados para a integralização das Notas Comerciais, após as devidas retenções descritas no Termo de Emissão e serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao descrito no Anexo "*Despesas Iniciais*";
- (ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas;
- (iii) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva; e
- (iv) O saldo da Integralização existente na Conta Centralizadora após as retenções estipuladas nos itens (i) a (iii) acima, se houver, será integralmente depositado na Conta da Argus.

2.10.2. Os comprovantes de transferência dos valores do pagamento da integralização das Notas Comerciais pela Conta Centralizadora a contas de titularidade da Devedora servirão como comprovante de quitação da respectiva parcela transferida pela Securitizadora.

2.10.3. A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar termo(s) de quitação, total ou parcial, referente(s) ao pagamento da integralização das Notas Comerciais, considerando ainda, para

esse fim, as parcelas utilizadas para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, uma vez que, tais retenções e pagamentos são realizados por conta e ordem da Devedora.

2.11. Sumário B3. Um sumário com as informações da operação de securitização, para fins de análise da B3 encontra-se no Anexo "Sumário B3" deste Termo.

### **3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

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

- (i) Emissão: Esta é a 79ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: Os CRI serão emitidos em série única.
- (iii) Classes: Não existirão classes distintas de CRI;
- (iv) Forma: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (v) Quantidade de CRI: Serão emitidos 127.100 (cento e vinte e sete mil e cem) CRI.
- (vi) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponde a R\$ 127.100.000,00 (cento e vinte e sete milhões e cem mil reais) na Data de Emissão.
- (vii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (viii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 4.374 (quatro mil trezentos e setenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 29 de abril de 2038, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
- (ix) Atualização Monetária: Os CRI não serão atualizados monetariamente.
- (x) Remuneração: A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (xi) Periodicidade de Pagamento de Remuneração: De acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" deste Termo de Securitização;
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização: Nas datas previstas de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" deste Termo de Securitização;
- (xiii) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, sobre a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora, as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os Fundos, de acordo com o Termo

de Securitização e na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

- (xiv) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.
- (xv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xvi) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xvii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
- (xviii) A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.
- (xix) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI será 08 de maio de 2026.
- (xx) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xxi) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.
- (xxii) Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: As possibilidades de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI estão definidas na Cláusula 6 abaixo.
- (xxiii) Ordem de Prioridade de Pagamentos: o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários será alocado observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- (xxiv) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, com recursos deduzidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, das integralizações dos CRI, no Valor do Fundo de Reserva.

- (xxv) Fundo de Despesas: O Fundo de Despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, com recursos deduzidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, das integralizações dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas.
- (xxvi) Garantias: Além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, e os Fundos, a presente emissão contará com o Aval, as Cessões Fiduciárias e as Alienações Fiduciárias de Imóveis.
- (xxvii) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário, na cobrança do crédito - A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
- (xxviii) Utilização de Instrumentos de Derivativos. No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI.

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

3.2.1. A Oferta será destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26 da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado, previstas na regulamentação em vigor. Nesse sentido, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

3.2.2. Os CRI da presente Oferta permanecerão a mercado por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos, observado o disposto na Cláusula 3.2.3 abaixo.

3.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração, no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, conforme descrito na Cláusula 3.2.4 abaixo; e (c) foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando

sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

**3.2.4. OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO INCISO II, DO §2º, DO ARTIGO 43-A, DA RESOLUÇÃO CVM 60.**

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

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

3.2.6. Aviso ao Mercado. Não será realizado esforço de venda dos CRI a potenciais investidores, de forma que o aviso ao mercado foi dispensado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

3.2.7. Anúncio de Início. O período de distribuição (conforme Cláusula 3.2.8abaixo) será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), após a obtenção do registro da Oferta na CVM.

3.2.7.1. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.

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

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

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

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

3.2.8.4. A Coordenadora Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

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

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

3.2.9. Encerramento da Oferta. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação da totalidade dos CRI emitidos; ou; (ii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

3.2.10. Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Coordenadora Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, da CVM e da B3, observado o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

3.2.11. Registro da Oferta na ANBIMA: Nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, vinculadas ao “Código ANBIMA, expedido pela ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

3.2.12.1. Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

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

3.3. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para o pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais e, conseqüentemente, desembolso dos valores de integralização das Notas Comerciais à Devedora.

3.3.1. Destinação de Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento, serão destinados pela Devedora diretamente ou de forma indireta, por meio de suas controladas, ao pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à aquisição, construção, reforma e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação, conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo “Empreendimentos Destinação” deste Termo.

3.3.2. Os recursos recebidos por meio de transferência de Devedora, e utilizados por suas sociedades controladas, deverão ser comprovados, mediante: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; (iii) subscrição de quotas ou ações, conforme o caso; ou (iv) qualquer outra forma admitida pela legislação aplicável.

3.3.3. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e aos Fundos, serão integralmente destinados para a Destinação de Recursos.

3.3.4. Cronograma. O cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo “Empreendimentos Destinação” é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) tal fato não será configurado como um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.3.5. Procedimento de Verificação. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, até o último Dia Útil do mês subsequente ao mês de encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos dessas Notas Comerciais, relatório nos termos do modelo constante do Anexo “Modelo de Relatório Semestral”, cujo primeiro relatório será devido no último dia útil do sexto mês corrido após a assinatura do presente instrumento e o segundo no último dia útil do sexto mês corrido após o primeiro relatório, e assim sucessivamente, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Destinação, cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a

correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Destinação do respectivo semestre, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Destinação aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, com relação aos valores gastos com a construção dos Empreendimentos Destinação, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação, nos termos desta Cláusula.

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

3.3.7. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos da Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma dos Imóveis Destinação, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, vistoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório e material de limpeza, móveis planejados, paisagismo, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.3.8. O Anexo "*Empreendimentos Destinação*" ao presente descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Empreendimentos Destinação.

3.3.9. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, a partir do Relatório Semestral e dos Documentos da Destinação, nos termos desta Cláusula 3.3.

3.3.10. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

3.3.11. A Devedora declara que os Documentos da Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.3.12. A Devedora declara e se compromete, conforme previsto nas Notas Comerciais, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, exclusivamente conforme Cláusula 3.3.1, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado.

3.3.13. A Devedora declara e certifica, conforme previsto nas Notas Comerciais, que os Documentos da Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.3.14. A Devedora declara e certifica, conforme previsto nas Notas Comerciais, excetuados os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, os Empreendimentos Destinação não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.3.15. A Devedora se obriga, conforme previsto nas Notas Comerciais, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos e comprovados (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.3.1., exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.3.16. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

#### 3.3.17. Disposições Gerais sobre a Destinação de Recursos.

3.3.17.1. A Argus será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados acerca da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos oriundos do desembolso das Notas Comerciais

3.3.17.2. 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 dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Argus deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Argus por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores,

regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.3.17.3. Os recursos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula, sendo que a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretroatável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto nesta Cláusula e a destinar os recursos em conformidade com a Resolução Conselho Monetário Nacional ("CMN") 5.118 de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118").

3.3.17.4. Considerando que, no âmbito da Operação, a constituição do lastro se dará pela correta destinação de recursos pela Devedora, bem como considerando as obrigações regulamentares impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da Destinação de Recursos.

3.3.17.5. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.3 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, excetuadas informações e eventuais esclarecimentos que tenham que ser prestados aos Titulares dos CRI, à Securitizadora e qualquer autoridade competente ou, ainda, para fins de atendimento a eventuais normativos em vigor.

3.3.17.6. Caberá à Argus a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua 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 Argus, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constante do Relatório Semestral.

3.3.17.7. A obrigação de verificação da Destinação de Recursos sobreviverá em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.3.17.8. Caso ocorra o resgate ou o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados para os Empreendimentos Destinação, observada a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora continuará a ser a responsável pela prestação de contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação de Recursos, e seu status, bem como pelo pagamento da parcela devida ao Agente Fiduciário dos CRI a título de verificação da destinação dos recursos, até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.3.17.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Nesse sentido, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela

Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos da Destinação, desde que tal contratação seja previamente aprovada em conjunto com a Devedora, salvo na hipótese de a contratação ser necessária para evitar prejuízos aos Titulares do CRI e/ou atender exigências legais, regulatórias ou de autoridades competentes, caso em que será necessária apenas a prévia comunicação à Devedora, sem necessidade de sua anuência ou aprovação.

3.3.17.10. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Argus ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula 3.3 (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.3.17.11. A Argus se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à destinação dos recursos na forma prevista neste Termo e no Termo de Emissão.

3.3.17.11.1. Sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula 3.3 acima, caso a Argus deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de Recursos nos termos e na forma deste Termo de Securitização, a Argus incorrerá em multa não compensatória de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por mês de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida à Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

3.3.18. Inclusão de novos empreendimentos. Durante a vigência dos CRI, será possível a inserção de novos empreendimentos ou imóveis para fins da Destinação de Recursos, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada. A inserção de novos imóveis deverá ser solicitada à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Titular das Notas Comerciais deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Titular das Notas Comerciais, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização.

#### **4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is), a ser realizada em relação à totalidade dos CRI, conforme previsto

nas Condições Precedentes.

4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como compromisso de investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

4.2.1.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI.

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

4.4. Considerando que os recursos oriundos da integralização dos CRI serão utilizados para o pagamento de obrigações da Devedora, por sua conta e ordem, a integralização dos CRI será considerada como realizada, para todos os fins, no momento do depósito dos respectivos recursos na Conta Centralizadora, ainda que sua efetiva liberação e destinação estejam condicionadas ao cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis.

## **5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% a.a. (quatro inteiros por centos ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Remuneração dos CRI. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” = Valor dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VN<sub>e</sub>” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = Produtório da Taxa DI composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

"Fator DI" = Produtório dos fatores das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

"K" = Número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"n" = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"TDI<sub>k</sub>" = Taxas DI de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

"K" = Número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"DI<sub>k</sub>" = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator Spread" = Corresponde a sobretaxa (spread) de juros fixos, calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Spread = 4,0000 (quatro inteiros); e

DP = Corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização e a data de cálculo (exclusive) sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número das casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão  $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação a data do cálculo.

5.3. Indisponibilidade da Taxa DI. Na hipótese de não divulgação do  $TDI_k$ , pactuado neste instrumento até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação da Taxa DI, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou da Devedora.

5.3.1. Caso a Taxa DI, por qualquer motivo, deixe de ser publicada durante o prazo da Operação ou tenha a sua aplicação proibida, o valor nominal unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável. Na ausência de índice de correção substituto legalmente previsto, será substituído, sucessivamente, pelo IPCA, ou, na ausência deste, pelo IPC, ou, na ausência de todos os anteriores, pelo INCC, ou ainda, na ausência deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre Securitizadora e Devedora. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora e sua utilização ficará condicionada à aprovação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

5.3.2. A aplicação da Taxa DI ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente instrumento ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre Securitizadora e Devedora, de acordo com o disposto na Cláusula 5.3.1. acima. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para definir o referido índice.

5.3.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo aqui referido.

5.3.4. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre o novo índice, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada compulsória no prazo de 45 (quarenta

e cinco) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou contados da data em que referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento, até a data do efetivo pagamento da liquidação antecipada compulsória. Caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou caso a assembleia especial não seja instalada, a Devedora estará obrigada a realizar a liquidação antecipada compulsória, sendo que, neste caso, será utilizado para o cálculo da Remuneração a última Taxa DI conhecida até a data da efetiva liquidação.

5.4. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas datas de pagamentos estipuladas no Anexo “*Cronograma de Pagamentos*” ao presente instrumento.

5.4.1. Cálculo da Amortização Programada. O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme exposto abaixo:

$$AM_i = VNe \times TA_i$$

Onde:

*AM<sub>i</sub>* = Valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VN<sub>e</sub>* = conforme definido acima;

*TA<sub>i</sub>* = Taxa de Amortização *i*-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo “*Cronograma de Pagamentos*” ao presente instrumento.

5.4.2. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo “*Cronograma de Pagamentos*” e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

5.4.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

6.1. Amortização Extraordinária dos CRI. Haverá Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos das Cláusulas 6.2 e 6.3. abaixo, observando-se, em qualquer caso, o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento).

6.1.1. Amortização Extraordinária Compulsória. A Devedora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, e conseqüentemente, a Securitizadora realizará a amortização compulsória dos CRI, mediante a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas abaixo, a

ser realizada sempre na Data de Pagamento subsequente da data da ocorrência das seguintes hipóteses:

- (i) Nas hipóteses previstas na Cláusula 12.8, diante do descumprimento do *Loan To Value*, observados os prazos de cura previstos nas respectivas cláusulas;
- (ii) Caso ocorra qualquer distribuição de dividendos em um período em que estiver em trâmite eventual descumprimento de qualquer obrigação pecuniária, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, a totalidade dos respectivos recursos de tal distribuição de dividendos será obrigatoriamente utilizada para amortização extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, do saldo devedor dos CRI; e
- (iii) Caso haja excedente do Valor do Fundo de Reserva, os recursos que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva deverão ser utilizados para amortização extraordinária do Saldo Devedor das Notas Comerciais e, conseqüentemente, do saldo devedor dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Facultativa. A Devedora poderá realizar, a qualquer momento, com recursos próprios e, portanto, não oriundos dos Créditos Imobiliários, a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas Comerciais, e conseqüentemente a Securitizadora realizará a amortização extraordinária do saldo devedor dos CRI, devendo ser observados, cumulativamente: (i) o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescidos da Remuneração; e (ii) os procedimentos descritos nas Cláusulas a seguir ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.3. A Devedora solicitará a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa").

6.4. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a projeção do valor da amortização extraordinária facultativa; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento (sendo que os recursos relativos à Amortização Extraordinária Facultativa devem ser disponibilizados pela Devedora na Conta Centralizadora até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento); e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.5. A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada pela Devedora mediante pagamento do montante equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do montante desejado, acrescido (a) da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde o mais recente entre a primeira Data de Integralização e a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento; e (b) dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data de realização da referida Amortização Extraordinária Facultativa; ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

6.6. Os prazos indicados nas Cláusulas 6.4 e 6.5. acima são estipulados de modo a proporcionar a operacionalização, pela Securitizadora, dos pagamentos dos CRI, motivo pelo qual a Securitizadora poderá renunciar ao seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar tais pagamentos em tempo menor.

6.7. Os recursos da Amortização Extraordinária Facultativa devem ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até as 12h00min do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento subsequente.

6.8. Uma vez notificada a intenção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora passa a ser obrigada a realizar o referido pagamento, a menos que a Securitizadora a comunique do contrário, por escrito e em data anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.9. Todos os pagamentos relacionados às Notas Comerciais com vencimento em data anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

6.10. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. O resgate das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, seja em caráter compulsório ou facultativo, observará o disposto nas cláusulas seguintes.

6.10.1. Não será admitido o resgate antecipado parcial das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, de modo que qualquer resgate antecipado deverá, necessariamente, abranger a totalidade das Notas Comerciais e dos CRI em circulação.

6.10.2. As Notas Comerciais objeto de resgate deverão ser obrigatoriamente canceladas pela Devedora, para todos os fins de direito.

6.10.3. Os recursos recebidos como produto de resgate das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos respectivos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, quando aplicável.

6.11. Resgate Antecipado Compulsório. As Notas Comerciais serão resgatadas antecipadamente, de forma compulsória, e consequentemente os CRI, em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Anexo "*Eventos de Liquidação Antecipada dos Créditos Imobiliários*" deste Termo de Securitização ("Resgate Antecipado Compulsório").

6.11.1. No caso de Resgate Antecipado Compulsório, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, acrescido (a) da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde o mais recente entre a primeira data de integralização e a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento, (b) dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data de realização do referido Resgate Antecipado Compulsório.

6.12. Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, a qualquer tempo, sendo certo que o referido resgate antecipado facultativo será realizado de acordo com as seguintes condições ("Resgate Antecipado Facultativo"):

6.12.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (a) a projeção do

Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido); (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

6.13. O Resgate Antecipado Facultativo será realizado pela Devedora mediante pagamento do montante equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais, acrescido (a) da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde o mais recente entre a primeira Data de Integralização e a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento, e (b) dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora e/ou do Patrimônio Separado eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data de realização do referido Resgate Antecipado Facultativo; ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo").

6.14. Uma vez notificada a intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora passa a ser obrigada a realizar o referido pagamento, a menos que a Securitizadora a comunique do contrário, por escrito e em data anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, ou que a Devedora revogue a notificação com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo.

6.15. A Securitizadora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da amortização extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

6.16. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

6.17. A Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

## 7. **ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

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

## 8. **GARANTIAS**

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

- (i) Aval, prestado pelos Avalistas no âmbito das Notas Comerciais;
- (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis;

- (iii) Cessões Fiduciárias;
- (iv) Fundos; e
- (v) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

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

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

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

8.2. Alienações Fiduciárias de Imóveis. A Operação contará com a garantia real representada pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis, a serem constituídas de forma superveniente, nos termos do Contrato de Alienações Fiduciárias de Imóveis.

8.2.1. Por meio da constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos Imóveis Garantia, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienações Fiduciárias de Imóveis e nas Notas Comerciais.

8.3. Cessões Fiduciárias. A Operação contará com a garantia real representada pelas Cessões Fiduciárias, nos termos dos Contratos de Cessões Fiduciárias.

8.4. Substituição e/ou Reforço de Garantia. A Devedora poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério apresentar proposta de substituição ou reforço de Garantia ("Proposta de Substituição e/ou Reforço de Garantia" e "Substituição e/ou Reforço da Garantia", respectivamente).

8.4.1. A referida Proposta de Substituição e/ou Reforço de Garantia deverá, quando se tratar de garantia real imobiliária, ser acompanhada de:

- (i) laudo de avaliação atualizado, a ser elaborado por qualquer das companhias a seguir descritas: (a) CBRE consultoria do Brasil Ltda.; (b) Binswanger Brazil (B.Internacional Real Estate Ltda.); (c) Cushman & Wakefield Consultoria e Negócios Imobiliários Ltda.; e (d) Colliers Technical Services Ltda.
- (ii) Parecer favorável de escritório de advocacia contratado para realização de *Due Diligence* jurídica, a ser realizada por qualquer dos escritórios a seguir descritos: (a) Troncoso Sociedade de Advogados (TBSLaw); (b) Pinheiro Neto Advogados (PNA); e (c) Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados (NFA).

8.4.2. Recebida a Proposta de Substituição e/ou de Reforço de Garantia, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Especial para deliberar sobre a referida proposta, nos termos deste Termo de Securitização, devendo a recusa pelos Titulares dos CRI à Proposta de Substituição e/ou Reforço de Garantia ser justificada, sendo vedada a cobrança de qualquer prêmio adicional para a realização da Substituição e/ou Reforço da Garantia, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI.

8.4.3. A Proposta de Substituição e/ou Reforço de Garantia poderá conter uma ou mais alternativas de garantias a serem ofertadas em substituição ou reforço às Garantias existentes, cabendo aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, deliberar sobre a alternativa a ser aceita.

8.4.4. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, todos os documentos que venham a ser solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em decorrência da Assembleia Especial referente às novas Garantias.

## **9. FUNDOS DE LIQUIDEZ**

9.1. No âmbito da presente Emissão, serão constituídos, na Conta Centralizadora vinculada ao Patrimônio Separado, fundos de liquidez destinados a conferir maior robustez à estrutura da Operação, bem como a mitigar riscos de descasamento de fluxo de caixa e de inadimplemento, nos termos e condições previstos neste instrumento.

9.1.1. Os referidos fundos serão constituídos e mantidos com recursos oriundos da integralização dos CRI, bem como por eventuais recomposições a serem realizadas pela Devedora, conforme aplicável, e seus recursos integrarão o Patrimônio Separado, sendo administrados pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

9.2. Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas.

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

9.2.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação, caso os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios no respectivo Mês de Competência não sejam suficientes para o pagamento das Despesas da Operação, conforme previsto na Ordem de Prioridade de Pagamentos.

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

9.2.4. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Despesas, conforme a Ordem de

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

9.2.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, ou recompor o Fundo de Despesas, os Titulares de CRI ficarão sujeitos à incidência dos Encargos Moratórios a contar da data prevista em ata da Assembleia Especial 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.

9.2.6. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, e pagas todas as Despesas da Operação nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá emitir um Termo de Quitação e transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta da Argus, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

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

9.3.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para garantir o pagamento: (i) das Despesas Recorrentes, das Despesas Extraordinárias e de qualquer outra despesa necessária à manutenção dos CRI e do Patrimônio Separado, desde que seja constada a insuficiência de recurso no Fundo de Despesas ; e (ii) de remuneração e de amortização das Notas Comerciais.

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

9.3.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, (i) a Securitizadora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta Centralizadora para realizar a recomposição do Fundo de Reserva, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos ou (ii) subsidiariamente, caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será

considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.3.4. As Partes acordam que, caso seja verificado pela Securitizadora que o montante disponível no Fundo de Reserva em cada Data de Apuração é superior ao Valor do Fundo de Reserva, os recursos que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para realização da amortização extraordinária das Notas Comerciais, e conseqüentemente, do saldo devedor dos CRI.

9.3.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva para a Conta da Argus 2, líquido de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento do Patrimônio Separado. Caso, a qualquer momento, o valor do Fundo de Reserva seja superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá utilizar tal valor para quitar as Obrigações Garantidas, sem a incidência de qualquer prêmio ou penalidade.

9.3.6. O montante a ser mantido no Fundo de Reserva deverá corresponder, a qualquer tempo, ao Valor do Fundo de Reserva, sendo constituído mediante a retenção de recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais e devendo ser mantido nesse patamar ao longo de toda a vigência da Emissão.

9.3.7. Os recursos do Fundo de Reserva deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, nos termos do presente instrumento, e os rendimentos auferidos integrarão o Patrimônio Separado. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

## **10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

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

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

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

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

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

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

10.1.6. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente do número de Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, conforme os artigos 30 e seguintes da Lei 14.430. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

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

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

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

10.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, cujo exercício será considerado encerrado em 31 de março de cada ano.

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

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

10.3.3. A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

10.3.4. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.3.5. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo

pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

10.3.6. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

10.3.7. A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração não serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, incluindo, mas não se limitando a, ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, os quais serão suportados exclusivamente pela própria Emissora.

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

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

demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será devido à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês por hora de trabalho, dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação ("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 deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

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

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

10.3.12. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

## **11. UTILIZAÇÃO DE RECURSOS**

11.1. Utilização de Recursos. A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, inclusive na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, Amortização ou Resgate dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos do presente Termo de Securitização e do Termo de Emissão.

11.1.1. Os CRI serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente) nas hipóteses de Antecipações, cujos recursos serão recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora, para que, então, a Securitizadora adote as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

## **12. LOAN TO VALUE – LTV**

12.1. Loan To Value – LTV: Para fins de verificação da suficiência e solidez financeira da Operação, deverá ser observado, a todo tempo, o enquadramento da razão de garantia representada pelo Loan to Value (LTV), nos termos e condições previstos nas cláusulas a seguir.

12.2. Definição e Manutenção do Loan To Value. Conforme previsto no Termo de Emissão, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que o *Loan To Value* corresponda, no máximo, a 70% (setenta por cento), observadas as disposições a seguir descritas.

12.3. A Devedora deverá assegurar, a toda e qualquer tempo, que, na Data de Apuração, (i) o saldo devedor das Notas Comerciais, deduzido dos valores disponíveis no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas no último dia do mês imediatamente anterior a Data de Apuração, no momento da verificação, seja correspondente a, no máximo, 70% (setenta por cento) do (ii) saldo devedor dos Direitos Creditórios CVC Elegíveis, corrigidos pela projeção dos respectivos índices de correção indicado em cada Contrato de Venda e Compra, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios, acrescido do saldo a receber dos Direitos Creditórios – Torna, acrescidos, também, de 70% (setenta por cento) do resultado do somatório do saldo devedor dos Direitos Creditórios CVC Inelegível, corrigidos pela projeção dos respectivos índices de correção indicado em cada Contrato de Venda e Compra, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios, acrescido dos valores de avaliação dos Imóveis Garantia, conforme indicado no respectivo laudo de avaliação mais recente disponível na Data de Apuração, conforme definido abaixo:

$$LTV = \frac{SD_{CRI} + FR + FD}{VP_{DCE} + VP_{Torna} + 70\% * (VP_{DCI} + Imóveis\ Garantia)} \leq 70\%$$

Onde:

*“LTV” = Loan To Value;*

*“SD<sub>NC</sub>” = Saldo devedor das Notas Comerciais, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Apuração;*

*“FR” = O valor correspondente ao saldo disponível no Fundo de Reserva, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Apuração;*

*“FD” = O valor correspondente ao saldo disponível no Fundo de Despesas, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Apuração;*

*“VP<sub>DCE</sub>” = O valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, que considera o saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra, cedidos fiduciariamente pela Devedora, corrigidos pelo respectivo índice de correção indicado nos respectivos Contratos de Venda e Compra (considerando a média ponderada dos últimos doze meses, do respectivo “índice de correção”), trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, consideradas todas as parcelas até a data de vencimento das Notas Comerciais;*

*“VP<sub>Torna</sub>” = O saldo devedor dos Direitos Creditórios – Torna, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, consideradas todas as parcelas até a data de vencimento das Notas Comerciais, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Apuração;*

*“VP<sub>DCI</sub>” = O valor presente dos Direitos Creditórios Inelegíveis, que considera o saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra, cedidos pela Devedora, corrigidos pelo respectivo índice de correção indicado nos respectivos Contratos de Venda e Compra (considerando a média*

*ponderada dos últimos doze meses, do respectivo “índice de correção), descontados pelos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, consideradas todas as parcelas até a data de vencimento das Notas Comerciais; e*

**“Imóveis Garantia”** = *Os valores de avaliação dos Imóveis Garantia, conforme indicado no respectivo laudo de avaliação mais recente disponível na Data de Apuração.*

12.4. Verificação e Monitoramento do *Loan To Value*. A verificação do cumprimento do *Loan To Value* será realizada pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração e de acordo com o disposto acima, desde que tenha recebido o respectivo Relatório de Monitoramento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

12.5. Para fins de verificação do *Loan To Value*, pela Securitizadora, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios pelo Agente de Monitoramento, e pela Securitizadora (esta última exclusivamente com base no Relatório de Monitoramento), a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Agente de Monitoramento, em conjunto com a Securitizadora, possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e acompanhar o seu recebimento na Conta Arrecadadora.

12.6. Para os fins de verificação anual de suficiência das Garantias pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17, o valor em garantia será aquele apurado mensalmente pela Securitizadora nos termos das Notas Comerciais, ou seja, o resultado do *Loan To Value*, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para verificação em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apuração pela Securitizadora.

12.7. Cálculo do *Loan To Value*. O cálculo do *Loan To Value* será realizado pelo Agente de Monitoramento e indicado no Relatório de Monitoramento, a ser disponibilizado até o dia 10 (décimo) Dia Útil de cada mês, a contar da primeira integralização dos CRI.

12.8. Descumprimento do *Loan To Value*. Caso, em qualquer Data de Apuração, seja verificado o desenquadramento do *Loan To Value*, a Securitizadora deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dia Útil contado da respectiva Data de Apuração, notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, para que esta apresente, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, proposta de recomposição do LTV, incluindo a indicação de novas garantias reais passíveis de constituição em favor da Operação.

12.8.1. A proposta de recomposição do LTV mencionada acima, deverá ser submetida à deliberação de Assembleia de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Securitizadora nos termos deste instrumento.

12.8.2. Caso (i) a Devedora não apresente, no prazo acima, garantias reais suficientes para o reenquadramento do LTV; ou (ii) as garantias propostas não sejam aprovadas pela Assembleia de Titulares dos CRI, deverão ser adotadas as seguintes medidas, observada a ordem abaixo.

(i) a Securitizadora deverá, na Data de Pagamento imediatamente subsequente, utilizar, por conta e ordem da Devedora, os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora, ou ainda valores devidos à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os CRI, em montante suficiente

para o reenquadramento do *Loan To Value*;

- (ii) caso os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora não sejam suficientes para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, em montante suficiente ao reenquadramento do *Loan To Value*, a Securitizadora deverá, por conta e ordem da Devedora, utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os as Notas Comerciais; e
- (iii) caso os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora e Conta Centralizadora e, de forma subsidiária, no Fundo de Reserva, não sejam suficientes para promover o reenquadramento do Loan to Value, a Securitizadora deverá notificar a Devedora e os Garantidores, com cópia ao Agente Fiduciário, para que realizem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, aporte de recursos na Conta Arrecadadora em montante suficiente ao referido reenquadramento; e
- (iv) Não sendo realizado o aporte no prazo acima, ficará caracterizado o descumprimento de obrigação pecuniária, hipótese em que a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis. .

12.9. O não reenquadramento do LTV no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data de Apuração em que tiver sido constatado o desenquadramento, observado o cumprimento das etapas previstas na Cláusula 12.7 acima, inclusive o prazo para aporte de recursos pela Devedora e/ou Garantidores, caracterizará descumprimento de obrigação pecuniária e ensejará a configuração de Evento de Vencimento Antecipado, em conformidade com as disposições deste instrumento.

### **13. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES**

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: **(a.1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(a.2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; e **(a.3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou

- (c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;
- (ix) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que: **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e **(d)** cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (xii) verificou, no limite das informações prestadas pela Devedora, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas nas Notas Comerciais vinculadas à presente Emissão;
- (xiii) é, e permanecerá, a qualquer tempo, a única e legítima titular dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI;
- (xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998;

- (xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que: **(a)** mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xviii) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xx) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxv) A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

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

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

- (iv) obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo: **(a)** ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e **(b)** ser encaminhado ao Agente Fiduciário.
- (v) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (a) divulgar, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, as Demonstrações Financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por Auditor Independente, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
  - (b) Com relação aos Garantidores que sejam pessoas jurídicas, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, cópias das Demonstrações Financeiras anuais;
  - (c) Com relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: anualmente, em até em até 05 (cinco) Dias Úteis após o término do prazo legal para entrega, conforme estabelecido pela Receita Federal do Brasil, deverá enviar a cópia das declarações de imposto de renda referentes ao ano encerrado;
  - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
  - (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (f) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos da Resolução CVM 44, e atas de assembleias especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
  - (g) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas autoridades competentes; e
  - (h) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer

das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

- (vi) fornecer aos Titulares dos CRI, sempre que solicitado, os seguintes documentos e informações:
  - (a) o relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
  - (b) As demonstrações financeiras e/ou as declarações de imposto de renda, conforme aplicável, da Devedora e dos Garantidores, se existentes, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
  - (c) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Garantidores relacionada a qualquer Hipótese de Recompra Compulsória e/ou Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
  - (d) Os relatórios de medição de obra mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
  - (e) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder;
- (vii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (ix) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (x) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido na Resolução CVM 44;
- (xi) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xiv) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

- (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
  - (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
  - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
  - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios.
- (xv) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
  - (xvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
  - (xvii) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
  - (xviii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
  - (xix) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
  - (xx) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
  - (xxi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
  - (xxii) manter:
    - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
    - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por

Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;
- (xxiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xxiv) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxv) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xxvi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxvii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado: **(a)** por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou **(b)** pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;
- (xxviii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em: **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; **(b)** pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e **(c)** qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e
- (xxix) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo: **(a)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; **(b)** dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; **(d)** adotar programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; e **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

## 14. **AGENTE FIDUCIÁRIO**

14.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos

termos da Lei 14.430 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo "Declaração de Inexistência de Conflitos de Interesse" deste Termo de Securitização;
- (vii) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora listadas no Anexo "Relação de Emissões" a este Termo de Securitização;
- (ix) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias eventualmente não constituídas nesta data, tão logo os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias sejam registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, desde que observado periodicamente as Razões de Garantia, as Cessões Fiduciárias poderão ser suficiente, entretanto, 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;
- (x) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

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

- 14.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:
- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
  - (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
  - (iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
  - (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
  - (v) intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçarem a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
  - (vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3;
  - (vii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
  - (viii) promover, na forma prevista neste instrumento, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial;
  - (ix) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
  - (x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
  - (xi) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
  - (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
  - (xiii) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
  - (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
  - (xv) comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
  - (xvi) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;

- (xvii) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xix) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (xx) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos Créditos Imobiliários, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxi) verificar a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;
- (xxii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xxiii) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (xxiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização;
- (xxv) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhes forem solicitadas;
- (xxvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxvii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xxviii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xxix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17;
- (xxx) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou das Devedoras, conforme o caso; e

(xxxii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à companhia Securitizadora, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas das Devedoras, observadas as Proporções, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente Termo de Securitização; e **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) acima será devida a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

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

14.5.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, 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.

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

14.5.4. Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, que implique a necessidade de: **(i)** comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, **(ii)** execução das garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à emissão, e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: **(a)** R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; **(b)** R\$ 850,00 (oitocentos

e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e **(c)** R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível III.

14.5.5. A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.

14.5.6. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a: **(a)** análise de edital; **(b)** participação em *calls* ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

14.5.7. Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

14.5.8. As remunerações citadas acima serão reajustadas 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, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.

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

14.5.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

14.5.11. As parcelas citadas no item acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 22.610.500/000-88.

14.6. Despesas. A Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou

para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela 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 empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica de documentação ou informação prestada para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou 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; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3.

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

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

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

bem como sua remuneração; e **(ii)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso, pelo Agente Fiduciário, aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

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

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

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

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

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

14.8.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.7 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14.7 e da Cláusula 14.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

14.10.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 14.10 acima, devem ser encaminhadas à

CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

14.12. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

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

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

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

## **15. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

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

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

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (ii) alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 15.2.2. abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos investidores; **(b)** a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou **(d)** a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

15.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião

modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

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

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

15.4. Forma de Convocação. Observado o disposto na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização, deverá ser realizada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

15.4.1. Para os casos em que a Assembleia Especial for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 15.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

15.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.4.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4.3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, 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.

15.4.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão: **(a)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de

envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor; e **(b)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

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

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

15.6. Conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial dos CRI mediante edital publicado na forma desta Cláusula 5 deste Termo de Securitização, no prazo previsto na Cláusula 15.5 e conterá: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a assembleia; **(ii)** as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(iii)** a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e **(iv)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

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

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

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

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

15.10. Instalação: A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

15.11. 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. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia Especial ou um dos titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia Especial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca: **(i)** das propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização e o Valor Nominal Unitário dos CRI; e (c) ao prazo de vencimento dos CRI; **(ii)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(iii)** de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(iv)** de alterações às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; **(v)** de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais; **(vi)** da realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(vii)** de qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(viii)** de qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, e **(ix)** de eventual deliberação acerca da alteração do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora ou da Conta Arrecadadora, deverão ser aprovadas em qualquer convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

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

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

15.21. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão deliberar quanto a qualquer matéria por meio de

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

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

15.23. 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 Especial.

## **16. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

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

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

16.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que

a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação.

16.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

16.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 16.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

16.8. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

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

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

requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

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

## **17. DESPESAS**

17.1. Despesas da Emissão: Conforme previsto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, serão de responsabilidade da Devedora todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI, sendo que, as Despesas Iniciais serão pagas com recursos a serem descontados da integralização da Notas Comerciais e as Despesas Recorrentes conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme listadas abaixo:

- (i) remuneração do Escriturador, que será no montante mensal descrito no Anexo "Despesas" a este Termo de Securitização, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes (com *gross up*);
- (ii) remuneração do Banco Liquidante, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas não está acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (iii) remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, será devida a Taxa de Administração. As parcelas serão atualizadas mensalmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário, conforme prevista na Cláusula 14.5 acima;
- (v) remuneração da Instituição Custodiante, conforme Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, como auditor independente responsável pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais no montante contido no Anexo "Despesas" a este Termo de Securitização, reajustados anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, será usado outro índice de reajuste permitido por lei, de acordo com a regra do artigo 31 da

Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial;

- (vii) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido do Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de road show e marketing;
- (viii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros dos Documentos da Operação, nos termos previstos nas Notas Comerciais e nos respectivos instrumentos, conforme o caso, perante as juntas comerciais competentes e cartórios de títulos e documentos competentes, caso a Devedora não o faça;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (x) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (xi) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Especial;
- (xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e/ou da Conta Arrecadadora;
- (xiii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Especiais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xiv) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (xv) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

17.2. Remuneração Instituição Custodiante. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: **(a)** parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; para o registro das CCI; **(b)** parcela única no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(c)** parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo

a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

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

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

17.3.1. Observado o disposto nas Cláusulas 17.1 e 17.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 17.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição pelas Devedoras; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

17.3.3. Em razão do quanto disposto acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta)

dias.

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

17.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser proporcionalmente restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, nos prazos previstos nas Notas Comerciais e neste Termo de Securitização.

## **18. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

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

Para a Emissora:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA.**

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

São Paulo - SP

CEP 01.310-924

A/C: Leandro Issaka

Tel.: (11) 5051-3592

E-mail: [gestao@leveragesec.com.br](mailto:gestao@leveragesec.com.br) | [obrigacoes@leveragesec.com.br](mailto:obrigacoes@leveragesec.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

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

São Paulo - SP

CEP 05.425-020

A/C: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação) / [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre

qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

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

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

## **19. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

19.1. O tratamento tributário aplicável aos investidores da presente Emissão encontra-se devidamente descrito no Anexo “*Tratamento Tributário*” do presente Termo. Entretanto, os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste instrumento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

## **20. FATORES DE RISCO**

20.1. Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no Anexo “*Fatores de Risco*” do presente Termo.

## **21. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii)

quando necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

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

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

São Paulo, 08 de maio de 2026.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(seguem página de assinaturas e anexos)*

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

Emissora:

henrique@leveragesec.com.br



lucas@leveragesec.com.br



---

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Por: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

Por: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

Agente Fiduciário:

ahq@vortex.com.br



wmu@vortex.com.br



---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**

Nome: Andrey Atie

Cargo: Procurador

Nome: Weslley Matos Uchoa

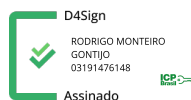
Cargo: Procurador

Testemunhas:

joao.barbosa@tbslaw.adv.br



rodriqo.gontijo@tbslaw.adv.br



---

Nome: João Henrique Martins Barbosa

C.P.F.: 022.707.431-99

---

Nome: Rodrigo Monteiro Gontijo

C.P.F.: 031.914.761-48

(Este Anexo é parte integrante do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.”)

**ANEXO – “CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS”**

<b>PERÍODO</b>	<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	<b>TAXA DE AMORTIZAÇÃO TAI)</b>	<b>PAGAMENTO DE JUROS?</b>
Emissão	08/05/2026	0,0000%	
1	28/05/2026	0,0000%	Sim
2	29/06/2026	0,0000%	Sim
3	30/07/2026	0,0000%	Sim
4	28/08/2026	0,0000%	Sim
5	29/09/2026	0,0000%	Sim
6	29/10/2026	0,0000%	Sim
7	27/11/2026	0,0000%	Sim
8	30/12/2026	0,0000%	Sim
9	28/01/2027	0,0000%	Sim
10	25/02/2027	0,0000%	Sim
11	30/03/2027	0,0000%	Sim
12	29/04/2027	0,0000%	Sim
13	28/05/2027	0,0000%	Sim
14	29/06/2027	0,0000%	Sim
15	29/07/2027	0,0000%	Sim
16	30/08/2027	0,0000%	Sim
17	29/09/2027	0,0000%	Sim
18	28/10/2027	0,0000%	Sim
19	29/11/2027	0,0000%	Sim
20	30/12/2027	0,0000%	Sim
21	28/01/2028	0,0000%	Sim
22	24/02/2028	0,0000%	Sim
23	30/03/2028	0,0000%	Sim
24	27/04/2028	0,0000%	Sim
25	30/05/2028	0,0000%	Sim
26	29/06/2028	0,0000%	Sim
27	28/07/2028	0,0000%	Sim
28	30/08/2028	0,0000%	Sim
29	28/09/2028	0,0000%	Sim
30	30/10/2028	0,0000%	Sim
31	29/11/2028	0,0000%	Sim
32	28/12/2028	0,0000%	Sim
33	30/01/2029	0,0000%	Sim
34	27/02/2029	0,0000%	Sim
35	28/03/2029	0,0000%	Sim
36	27/04/2029	0,0000%	Sim
37	29/05/2029	0,0000%	Sim

38	28/06/2029	0,0000%	Sim
39	30/07/2029	0,0000%	Sim
40	30/08/2029	0,0000%	Sim
41	27/09/2029	0,0000%	Sim
42	30/10/2029	0,0000%	Sim
43	29/11/2029	0,0000%	Sim
44	28/12/2029	0,0000%	Sim
45	30/01/2030	0,0000%	Sim
46	27/02/2030	0,0000%	Sim
47	28/03/2030	0,0000%	Sim
48	29/04/2030	0,0000%	Sim
49	30/05/2030	0,0000%	Sim
50	27/06/2030	0,0000%	Sim
51	30/07/2030	0,0000%	Sim
52	29/08/2030	0,0000%	Sim
53	27/09/2030	0,0000%	Sim
54	30/10/2030	0,0000%	Sim
55	28/11/2030	0,0000%	Sim
56	30/12/2030	0,0000%	Sim
57	30/01/2031	0,0000%	Sim
58	27/02/2031	0,0000%	Sim
59	28/03/2031	0,0000%	Sim
60	29/04/2031	0,0000%	Sim
61	29/05/2031	0,0000%	Sim
62	27/06/2031	0,0000%	Sim
63	30/07/2031	0,0000%	Sim
64	28/08/2031	0,0000%	Sim
65	29/09/2031	0,0000%	Sim
66	30/10/2031	0,0000%	Sim
67	27/11/2031	0,0000%	Sim
68	30/12/2031	0,0000%	Sim
69	29/01/2032	0,0000%	Sim
70	26/02/2032	0,0000%	Sim
71	30/03/2032	0,0000%	Sim
72	29/04/2032	6,0808%	Sim
73	28/05/2032	6,4776%	Sim
74	29/06/2032	6,9538%	Sim
75	29/07/2032	7,5066%	Sim
76	30/08/2032	8,1551%	Sim
77	29/09/2032	8,9258%	Sim
78	28/10/2032	9,8569%	Sim
79	29/11/2032	11,0040%	Sim
80	30/12/2032	12,4522%	Sim
81	28/01/2033	14,3385%	Sim
82	24/02/2033	16,8984%	Sim
83	30/03/2033	91,8688%	Sim

84	28/04/2033	1,0000%	Sim
85	30/05/2033	1,0000%	Sim
86	29/06/2033	1,0000%	Sim
87	28/07/2033	1,0000%	Sim
88	30/08/2033	1,0000%	Sim
89	29/09/2033	1,0000%	Sim
90	28/10/2033	1,0000%	Sim
91	29/11/2033	1,0000%	Sim
92	29/12/2033	1,0000%	Sim
93	30/01/2034	1,0000%	Sim
94	27/02/2034	1,0000%	Sim
95	30/03/2034	1,0000%	Sim
96	27/04/2034	1,0000%	Sim
97	30/05/2034	1,0000%	Sim
98	29/06/2034	1,0000%	Sim
99	28/07/2034	1,0000%	Sim
100	30/08/2034	1,0000%	Sim
101	28/09/2034	1,0000%	Sim
102	30/10/2034	1,0000%	Sim
103	29/11/2034	1,0000%	Sim
104	28/12/2034	1,0000%	Sim
105	30/01/2035	1,0000%	Sim
106	27/02/2035	1,0000%	Sim
107	29/03/2035	1,0000%	Sim
108	27/04/2035	1,0000%	Sim
109	30/05/2035	1,0000%	Sim
110	28/06/2035	1,0000%	Sim
111	30/07/2035	1,0000%	Sim
112	30/08/2035	1,0000%	Sim
113	27/09/2035	1,0000%	Sim
114	30/10/2035	1,0000%	Sim
115	29/11/2035	1,0000%	Sim
116	28/12/2035	1,0000%	Sim
117	30/01/2036	1,0000%	Sim
118	28/02/2036	1,0000%	Sim
119	28/03/2036	1,0000%	Sim
120	29/04/2036	1,0000%	Sim
121	29/05/2036	1,0000%	Sim
122	27/06/2036	1,0000%	Sim
123	30/07/2036	1,0000%	Sim
124	28/08/2036	1,0000%	Sim
125	29/09/2036	1,0000%	Sim
126	30/10/2036	1,0000%	Sim
127	27/11/2036	1,0000%	Sim
128	30/12/2036	1,0000%	Sim
129	29/01/2037	1,0000%	Sim

130	26/02/2037	1,0000%	Sim
131	30/03/2037	1,0000%	Sim
132	29/04/2037	1,0000%	Sim
133	28/05/2037	1,0000%	Sim
134	29/06/2037	1,0000%	Sim
135	30/07/2037	1,0000%	Sim
136	28/08/2037	1,0000%	Sim
137	29/09/2037	1,0000%	Sim
138	29/10/2037	1,0000%	Sim
139	27/11/2037	1,0000%	Sim
140	30/12/2037	1,0000%	Sim
141	28/01/2038	1,0000%	Sim
142	25/02/2038	1,0000%	Sim
143	30/03/2038	1,0000%	Sim
144	29/04/2038	100,0000%	Sim

(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

## **ANEXO – "CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS"**

### **CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>DATA E LOCAL DE EMISSÃO:</b> 08 de maio de 2026.			
<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL

#### **1. EMISSORA**

RAZÃO SOCIAL: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ: 48.415.978/0001-40

ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista

COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924
-------------	------------------------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

#### **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215

COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
-------------	----------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

#### **3. DEVEDORA ("Argus")**

RAZÃO SOCIAL: **ARGUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ: 00.958.276/0001-87

ENDEREÇO: Alameda Rio Negro, nº 503. Escritórios Rio Negro, Alphaville

COMPLEMENTO	20º andar, sala 2003	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	06.454-000
-------------	-------------------------	--------	-----------	----	----	-----	------------

#### **4. TÍTULO**

*Termo da 4ª (Quarta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda. emitida pela Devedora e subscrita pela Emissora.*

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 127.100.000,00 (cento e vinte e sete milhões e cem mil reais), correspondentes a totalidade dos Créditos Imobiliários, devidos pela Argus, na forma das Notas Comerciais.

#### **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO**

6.1. O empreendimento imobiliário denominado "*Wave Garden Residence Club*", desenvolvido indiretamente pela Devedora, por meio de sua controlada Wave Garden Empreendimentos Imobiliários

S.A., na modalidade de incorporação, nos termos da Lei 4.591, e destinado a uso residencial, conforme registrado na matrícula nº 96.832 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Maringá - PR.

6.2. O empreendimento imobiliário denominado "*Condomínio Quinta do Plátanos Residence Sport Club*", desenvolvido indiretamente pela Devedora, por meio de sua controlada *Quinta dos Plátanos Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei 4.591, e destinado a uso residencial, conforme registrado na matrícula nº 60.429 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Maringá - PR.

6.2. O empreendimento imobiliário denominado "*Euromall*", a ser desenvolvido diretamente pela Devedora, e destinado a uso comercial, conforme registro a ser realizado na matrícula nº 64.675 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Maringá - PR.

## 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. Data de emissão:	08 de maio de 2026.
7.2. Data de vencimento final:	28 de abril de 2038 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
7.3. Prazo total:	4.373 (quatro mil trezentos e setenta e três) dias, contados da Data de Emissão.
7.4. Atualização monetária:	O valor do principal das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária.
7.5. Remuneração:	Sobre o valor do principal das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extra-grupo expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet ( <a href="https://www.b3.com.br">https://www.b3.com.br</a> ), acrescidos de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado nos termos e disposições das Notas Comerciais.
7.7. Encargos Moratórios:	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nas Notas Comerciais, a Argus, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c), abaixo; b) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e c) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Subscritora na cobrança do crédito.

7.8. Periodicidade de pagamento de juros remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos (previsto nas Notas Comerciais), e pagos pela Argus diretamente na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora, conforme o caso.
7.9. Periodicidade de pagamento da amortização:	A(s) parcela(s) do Valor do Principal será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos (previsto nas Notas Comerciais), sem prejuízo da ocorrência de algum Pagamento Antecipado.
<b>8. GARANTIAS</b>	
(i) Aval; (ii) Cessões Fiduciárias; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas nas Notas Comerciais.	



(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

### **ANEXO – "DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE"**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 01(uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 79ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Leverage Companhia Securitizadora ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo de Securitização").

ahq@vortex.com.br São Paulo - SP, 08 de maio de 2026. wmes@vortex.com.br

 <p>D4Sign ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL 47022974810 Assinado</p>	 <p>D4Sign WESLEY MATOS UCHOA 35727410843 Assinado</p>
--	---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**

(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

### **ANEXO – "RELAÇÃO DE EMISSÕES"**

<b>Tipo</b>	<b>Emissor</b>	<b>Código IF</b>	<b>Código ISIN</b>	<b>Valor</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Emissão</b>	<b>Série</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Apelido</b>	<b>Inadimplente no Período</b>	<b>Garantias</b>
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECRI052	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	BRLSECRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

													Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECRI078	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	BRLSECRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		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 Creditórios
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 Creditórios
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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24E2256429	BRLSECRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

	SECURITIZADO RA												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2256646	BRLSECRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2256722	BRLSECRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2256761	BRLSECRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2258710	BRLSECRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECRIQ9	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECRIOR7	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 Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECRIOS5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECRIOT3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECRIOU1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECRIOV9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECRIOW7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECRIOX5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECRI0N6	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	BRLSECRI0P1	5000000	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	BRLSECRI0Y3	1295000	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	BRLSECRI0Z0	1295000	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	BRLSECRI102	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	BRLSECRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECRI128	2807500	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	BRLSECRI136	2807500	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 SECURITIZADO RA	24G1971387	BRLSECRI14 4	1292500 0	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/20 24	20/08/203 4	MARANHA O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24G1971392	BRLSECRI15 1	1292500 0	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/20 24	20/08/203 4	MARANHA O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24H2012907	BRLSECRI1B 9	6000000 0	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNIC A	30/08/20 24	15/08/203 0	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24I1582503	BRLSECRI1C 7	2837500 0	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/20 24	20/09/202 9	PARQUE DOS INGLESSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24I1656558	BRLSECRI1D 5	2837500 0	28375	CDI + 5,5000 %	18	2	16/09/20 24	20/06/202 9	PARQUE DOS INGLESSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24I1715107	BRLSECRI1H 6	2837500 0	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/20 24	20/09/202 9	PARQUE DOS INGLESSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24I1715165	BRLSECRI1I4	2837500 0	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/20 24	20/06/202 9	PARQUE DOS INGLESSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24I2532795	BRLSECRI1E 3	5100000 0	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/20 24	27/09/202 9	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

	SECURITIZADO RA												Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24I2533243	BRLSECCRI1F 0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/20 24	27/09/202 9	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24I2533349	BRLSECCRI1G 8	2200000 0	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/20 24	20/09/202 9	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24J5057179	BRLSECCRI1M 6	1060000 0	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/20 24	20/02/203 3	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24J4816258	BRLSECCRI1K 0	1020000 00	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/20 24	26/10/202 9	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24J4831399	BRLSECCRI1L 8	1800000 0	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/20 24	26/10/202 9	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24K1302245	BRLSECCRI1N 4	1500000 0	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNIC A	05/11/20 24	10/10/202 8	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24L2490225	BRLSECCRI1V 7	3066000 0	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/20 24	20/12/202 8	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

	SECURITIZADO RA												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2498919	BRLSECCRI1W 5	2044000 0	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/20 24	20/12/202 8	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 SECURITIZADO RA	24L2499967	BRLSECCRI21 9	4000000 0	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/20 24	20/12/202 9	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2500159	BRLSECCRI22 7	7600000 0	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/20 24	20/11/202 9	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2594662	BRLSECCRI23 5	6600000 0	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/20 24	20/10/202 9	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2594686	BRLSECCRI24 3	6300000 0	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/20 24	20/09/202 9	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2606417	BRLSECCRI25 0	4700000 0	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/20 24	20/08/202 9	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2414794	BRLSECRI1U 9	3400000 0	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNIC A	13/12/20 24	23/12/203 6	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2429377	BRLSECRI1X 3	1200000 0	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/20 24	20/12/203 4	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2431257	BRLSECRI1Y 1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/20 24	20/12/203 4	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2432125	BRLSECRI1Z 8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/20 24	20/02/203 5	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2473475	BRLSECRI20 1	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/20 24	20/02/203 5	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2283675	BRLSECRI1S 3	9000000 0	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/20 24	12/12/202 9	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	24L2283881	BRLSECRI1T 1	1000000 0	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/20 24	12/12/202 9	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	LSEC11	BRLSECDBS00 4	1500000 0	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/20 24	25/12/203 0	PRECATÓRI OS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA	LSEC12	BRLSECDBS01 2	5000000	5000	1%	1	2	30/12/20 24	25/12/203 0	PRECATÓRI OS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

	SECURITIZADO RA												
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25A2780890	BRLSECRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELAND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25A2787865	BRLSECRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELAND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25A2790998	BRLSECRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELAND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25A2792083	BRLSECRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELAND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25A3342235	BRLSECRI2A9	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 SECURITIZADO RA	25B2974559	BRLSECRI2K8	12000000	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 SECURITIZADO RA	25C5803455	BRLSECRI2M4	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 SECURITIZADO RA	25C5803606	BRLSECRI2N2	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	25E2914005	BRIMWLCRINDO	19000000	19000	CDI + 6,5000 %	50	ÚNIC A	16/05/2025	22/11/2027	PIAZZA TOSCANE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

	SECURITIZADO RA												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25F1981809	BRLSECCRI2O 0	5150000 0	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNIC A	06/06/20 25	25/06/203 0	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25F2772030	BRLSECCRI2R 3	1150000 0	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/20 25	17/07/202 8	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25F2804404	BRLSECCRI2S 1	1150000 0	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/20 25	16/08/202 8	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25G0669788	BRLSECCRI2U 7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/20 25	20/02/203 3	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25G4316892	BRLSECCRI2V 5	2700000 0	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/20 25	24/07/203 5	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 SECURITIZADO RA	26H0000003	BRLSECCRI2W 3	1200000 0	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/20 26	24/08/203 6	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	27B0000402	BRLSECCRI2X 1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/20 27	22/02/203 7	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de 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	BRLSECRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECRI318	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
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	BRLSECRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	25F2013653	BRLSECRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

	SECURITIZADO RA												
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25I3552761	BRLSECRI342	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 SECURITIZADO RA	25I4729319	BRLSECRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25I4737698	BRLSECRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25I4737705	BRLSECRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25I4740158	BRLSECRI383	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 SECURITIZADO RA	25J2605770	BRLSECRI3A7	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	25J3113175	BRLSECRI3H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

	SECURITIZADO RA													Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	4000000 0	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/20 25	24/10/203 5	EDIFICA - BRDU	Adimplente		Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25J5559778	BRLSECCRI3K 6	1725000 0	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/20 25	11/11/203 0	HABIARTE	Adimplente		Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25J5559777	BRLSECCRI3L 4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/20 25	12/11/203 5	HABIARTE	Adimplente		Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25J5559558	BRLSECCRI3M 2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/20 25	12/11/203 5	HABIARTE	Adimplente		Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25J5559557	BRLSECCRI3N 0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/20 25	12/11/203 5	HABIARTE	Adimplente		Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25J5559809	BRLSECCRI3O 8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/20 25	12/11/203 5	HABIARTE	Adimplente		Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25J5559812	BRLSECRI3P 5	1000000 0	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/20 25	12/11/203 5	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25K1900616	BRLSECRI3Q 3	2000000 0	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/20 25	16/08/202 8	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25K3156592	BRLSECRI3R 1	2000000 0	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/20 25	27/12/202 9	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25K3255085	BRLSECRI3S 9	2000000 0	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/20 25	27/11/202 9	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25L2378911	BRLSECRI3V 3	3000000 0	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNIC A	04/12/20 25	22/12/202 8	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25L2997535		1900000 0	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNIC A	11/12/20 25	24/12/202 9	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25L3001205		4000000 0	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNIC A	11/12/20 25	20/08/204 0	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	25L3279335		1500000 0	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNIC A	18/12/20 25	22/06/202 8	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, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B5343847		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	26B5343848		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	26C2693965		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	26C2711285		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	26C2732960		15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			16000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNIC A	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C4044095	BRLSECCRI4F4	10000000	100000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNIC A	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	26D2618959	BRLSECCRI4I8	9000000	9000	CDI + 2,0000 %	72	1	07/04/2026	22/03/2030	BRIO I	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

	SECURITIZADO RA												
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	26D2620058	BRLSECCRI4J6	26000000	26000	CDI + 2,0001 %	72	2	07/04/2026	22/03/2030	BRIO I	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	26D2646505		30000000	30000	IPCA	73	1	10/04/2026	24/04/2029	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	26D2847777		2000000	2000	IPCA	73	2	10/04/2026	23/05/2029	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADO RA	26D0059264		30000000	30000	CDI	71	ÚNICA	10/04/2026	22/05/2030	MAHALO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	76	1	20/04/2026	17/04/2031	ILOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			175000000	175000	IPCA + 9,5000 %	76	2	20/04/2026	19/05/2031	ILOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

**ANEXO – “DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES”**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020  
Cidade/Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça  
Cerqueira  
Número do Documento de Identidade: RG nº: 62.154.710-4 SSP/SP  
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 79ª Emissão  
Número de Série: Série Única  
Emissora: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**  
Quantidade: 127.100 (cento e vinte e sete mil e cem)  
Espécie: N/A  
Classe: N/A  
Forma: Nominativa e escritural

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

São Paulo - SP, 08 de maio de 2026.

aha@vortex.com.br



**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**

*(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")*

## **ANEXO – "FATORES DE RISCO"**

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

### **Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico**

#### *Política Econômica do Governo Federal*

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

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

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e

- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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

#### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

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

#### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

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

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

#### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de

outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

#### Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

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

A securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação relativamente recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e teve diversos dispositivos alterados pela Lei 14.430. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, embora o mercado já tenha alcançado certo grau de maturidade, ele ainda pode apresentar situações em que não existam regras consolidadas que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário

poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

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

**Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

*Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI – Pessoas Físicas.*

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

*Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis.*

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

### Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário. Ainda, após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do artigo 43-A, § 2º, inciso II, da Resolução CVM 60.

### Quórum de deliberação na Assembleia Especial.

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

### Prestadores de serviços dos CRI.

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

### Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI.

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

### Risco da Não Realização da Carteira.

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios CVC. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos

pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

#### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

#### Risco de crédito

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

#### Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos.

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

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

#### O risco de crédito da Devedora e dos Adquirentes pode afetar adversamente os CRI.

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

#### Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

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

#### Os CRI são lastreados em Notas Comerciais

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento,

interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte dos Adquirentes, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte dos Adquirentes.

#### Riscos Financeiros

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

#### Risco da ocorrência da antecipação de pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer antecipação de Créditos Imobiliários acarretará a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, situação que resultará na redução do horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, nos CRI, e poderá resultar na frustração dos Titulares dos CRI quanto à expectativa de rentabilidade dos CRI e/ou em perda financeira e patrimonial aos Titulares dos CRI. Além disso, os Investidores poderão encontrar dificuldade de reinvestimento do capital investido à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Risco Estrutural

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

#### Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Venda e Compra.

Os Direitos Creditórios CVC estão sujeitos às consequências decorrentes de eventuais questionamentos judiciais por parte dos Adquirentes. Caso os Adquirentes venham a ajuizar eventuais ações judiciais nesse sentido, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos de Venda e Compra, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das Unidades prevista nos Contratos de Venda e Compra e aquela de fato, o que poderá causar efeito adverso sobre a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado e, conseqüentemente dos CRI.

#### Riscos Relacionados à administração e à cobrança dos Direitos Creditórios pela Devedora.

A Devedora se manterá responsável pela gestão e administração dos respectivos Direitos Creditórios CVC, motivo pelo qual manterão todo o relacionamento comercial com os devedores dos Contratos de Venda e Compra. Portanto, a despeito da contratação do Agente de Monitoramento, não é possível

garantir que a Devedora sempre exercerá tal função de forma diligente e no interesse do Patrimônio Separado. Caso a Devedora deixe de exercer suas funções de forma diligente e no interesse do Patrimônio Separado, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicado, o que poderá gerar um efeito adverso sobre a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente, dos CRI.

#### Risco em Função do Rito de Registro Automático

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

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora poderá, de forma compulsória ou facultativa, mediante manifestação à Securitizadora, realizar o resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária das Notas Comerciais, total ou parcialmente, conforme aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados neste item poderá acarretar a redução do prazo médio e/ou do prazo final da operação, impactando diretamente o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, na medida em que os recursos decorrentes do pagamento antecipado das Notas Comerciais serão destinados à correspondente amortização extraordinária ou ao resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. Em decorrência disso, poderá haver frustração da expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI e/ou a geração de perdas financeiras, especialmente em cenários de redução das taxas de juros. Adicionalmente, não é possível assegurar que os Titulares dos CRI conseguirão reinvestir os valores recebidos a uma taxa de retorno igual ou superior à Taxa de Remuneração dos CRI, o que poderá impactar negativamente o retorno esperado do investimento.

#### Restrição à negociação

Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais nos termos do artigo 43-A.

#### Risco de Performance dos Empreendimentos Garantia

Os Empreendimentos Garantia encontram-se em fase de construção. Em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Garantia, os Adquirentes poderão interromper o pagamento dos Direitos Creditórios CVC ou requerer a rescisão dos Contratos de Venda e Compra que os originam, o que pode impactar negativamente a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

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

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de 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.

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 601.522,20 (seiscentos e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e vinte centavos) que corresponde a pouco menos de 0,473% (quatrocentos e setenta e três milésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### *Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias*

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

#### *Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado*

Para fins da Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos sócios da Devedora, aos Imóveis, aos proprietários antecessores dos Imóveis e aos Empreendimentos ("Auditoria Jurídica"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Devedoras, aos Sócios, aos Imóveis, aos proprietários antecessores dos Imóveis, e aos Empreendimentos foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Ademais, a data base do Relatório de Auditoria é de abril de 2026, nesse sentido, a existência de eventuais contingências não identificadas, novas ou antigas, poderá afetar a capacidade financeira da Devedora e/ou dos sócios da Devedora, o que poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Garantidores de honrar as obrigações assumidas nos termos do Contrato de Cessão e, consequentemente, dos CRI.

#### *Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Adquirentes*

Os Direitos Creditórios CVC não contam com seguro de crédito ou prestamista dos Adquirentes. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Direitos Creditórios CVC, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Adquirentes, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo de Securitização e, consequentemente, causar

prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares dos CRI de eventuais perdas.

### **Fatores de Risco relacionados à Devedora**

#### *Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades da Devedora.*

A manutenção de seguros de obra cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perdas, como por exemplo, seguro patrimonial dos Imóveis, após o término da obra, pode acarretar efeito adverso à situação financeira das Devedoras.

#### *O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas.*

A Devedora está sujeita às leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

Ademais, no âmbito da Auditoria Jurídica, e observados os termos definidos no Relatório de Auditoria, determinadas certidões não foram recebidas pelo assessor legal contratado. Portanto, caso existam débitos nesse sentido, não é possível garantir que não causarão efeito material adverso à capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Garantidores e, conseqüentemente, à capacidade de pagamento do Patrimônio Separado.

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

Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa

provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderá afetar suas capacidades financeiras e operacionais, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, dos CRI.

*Risco decorrente da existência de contingências judiciais em nome da Devedora e dos Garantidores*

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que a Devedora e os Garantidores possuem contingências judiciais em seu nome. Caso tais contingências venham a se materializar, não é possível garantir que tal materialização não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito da Devedora e/ou dos Garantidores ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

*Risco Relacionado à Superveniência e à Eficácia das Garantias Reais Imobiliárias*

As garantias reais imobiliárias constituídas no âmbito da operação poderão ser formalizadas sob a forma de alienação fiduciária de bens imóveis com eficácia superveniente, cuja plena constituição e eficácia dependem do atendimento de determinadas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, ao registro dos respectivos instrumentos nas matrículas dos imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes e, quando aplicável, à prévia liberação de ônus e gravames existentes.

Nesse contexto, até que sejam implementadas todas as condições necessárias à constituição plena e eficaz das garantias, poderá existir um período durante o qual os CRI estarão total ou parcialmente desprovidos da cobertura pretendida por tais garantias reais, o que pode aumentar a exposição dos Titulares dos CRI ao risco de crédito da Devedora.

Adicionalmente, eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, atrasos na obtenção de registros, pendências documentais, necessidade de aditamentos contratuais ou dificuldades na liberação de gravames preexistentes poderão postergar ou, em casos extremos, impedir a constituição definitiva das garantias, impactando negativamente a segurança da operação.

Caso a constituição ou o aperfeiçoamento das garantias reais imobiliárias não ocorra conforme esperado, ou ocorra com atraso relevante, os Titulares dos CRI poderão enfrentar maior risco de inadimplemento e menores perspectivas de recuperação de crédito, inclusive em cenário de excussão de garantias, o que poderá resultar em perdas financeiras.

*Risco Relacionado à Condição Suspensiva dos Direitos Creditórios CVC na Qualidade de Garantia*

Os Direitos Creditórios CVC, outorgados como garantia no âmbito da Operação, estão sujeitos ao cumprimento da Condição Suspensiva, nos termos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, a sua plena constituição, eficácia e/ou exequibilidade poderá depender da verificação de determinados eventos futuros e incertos, incluindo, mas não se limitando, à formalização de instrumentos, ao cumprimento de obrigações contratuais específicas, ao registro perante os competentes cartórios e/ou à implementação de condições jurídicas e operacionais aplicáveis.

Nesse contexto, até que tais condições suspensivas sejam integralmente implementadas, os Direitos Creditórios CVC poderão não produzir todos os efeitos jurídicos esperados como garantia, o que poderá reduzir temporariamente o nível de proteção conferido aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, não há garantia de que a Condição Suspensiva será verificada dentro do prazo esperado ou que venha a ser integralmente atendida. Caso isso ocorra, os Direitos Creditórios CVC poderão não se tornar plenamente eficazes como garantia, ou poderão ter sua exequibilidade limitada, o que poderá comprometer a capacidade de recuperação do crédito no âmbito da Operação, especialmente em cenários de inadimplemento.

Nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão ficar mais expostos ao risco de crédito da Devedora e às demais garantias constituídas, as quais poderão ser insuficientes para assegurar o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, podendo resultar em perdas financeiras e frustração da expectativa de retorno do investimento.

#### *Risco Relacionado à Metodologia de Cálculo do Valor Presente dos Direitos Creditórios e à Possível Distorção da Qualidade da Carteira*

O cálculo do valor presente dos Direitos Creditórios poderá considerar, para fins de desconto dos fluxos futuros dos Contratos de Venda e Compra, a aplicação dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, e não necessariamente a taxa de juros, remuneração ou rentabilidade efetivamente prevista em cada um dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

Nesse contexto, a metodologia adotada para cálculo do valor presente poderá não refletir, de forma integral e precisa, a efetiva qualidade de crédito, capacidade de pagamento, rentabilidade ou risco individual da carteira de Direitos Creditórios, especialmente em cenários nos quais existam diferenças relevantes entre: (i) os Juros Remuneratórios das Notas Comerciais; e (ii) as taxas efetivamente pactuadas nos respectivos Contratos de Venda e Compra.

Como consequência, os índices financeiros e métricas da operação calculados com base no valor presente dos Direitos Creditórios, incluindo indicadores relacionados à suficiência de garantias, conforme o caso, o *Loan-to-Value* (LTV), poderão apresentar distorções em relação à efetiva capacidade de geração de caixa da carteira cedida e à real exposição de risco da Operação.

Adicionalmente, alterações nas condições econômicas, taxas de juros, índices de correção monetária, inadimplemento dos adquirentes, renegociações contratuais ou pré-pagamentos poderão impactar a aderência entre o valor presente apurado e o efetivo desempenho da carteira de Direitos Creditórios ao longo da vigência da Operação.

Dessa forma, os investidores poderão estar expostos ao risco de que os indicadores calculados com base no valor presente dos Direitos Creditórios não representem adequadamente a qualidade, liquidez, suficiência ou capacidade de recuperação da carteira de Direitos Creditórios, o que poderá impactar negativamente a percepção de risco da Operação e resultar em perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

*Demais riscos*

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

*(Este Anexo é parte integrante do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.”)*

### **ANEXO - “TRATAMENTO TRIBUTÁRIO”**

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

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

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

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

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

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

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

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

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

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção

de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à 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 § 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. (“Lei n 12.341”).

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por

cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

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

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

#### IOF:

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

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

##### Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio):

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

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

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

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

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

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

*(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")*

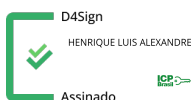
### **ANEXO – "DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA"**

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 79ª Emissão da Emissora, **DECLARA:** (a) para todos os fins e efeitos, nos termos do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a constituição e a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora; e **(b)** encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 08 de maio de 2026

henrique@leveragesec.com.br



lucas@leveragesec.com.br



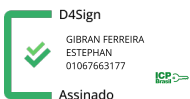

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA.**

(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

### **ANEXO – "DECLARAÇÃO DA COORDENADORA LÍDER"**

**TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Coordenadora Líder"), na qualidade de coordenador líder da distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 79ª (septuagésima nova), em série única, da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" celebrado em 08 de maio de 2026 ("Termo de Securitização"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que adotou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

qibran.estephan@trinusbank.com São Paulo, 08 de maio de 2026. livia.maia@trinusbank.com.br

**TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
S.A.**

(Este Anexo é parte integrante do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.”)

### **ANEXO – “EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO”**

**Tabela 1: Identificação do Empreendimento Destinação**

<i>Empreendimento:</i>	<i>“Wave Garden S.A. Residence Club”</i>
<i>Endereço:</i>	<i>Av. Sônia Regina Guerra Nogaroli, Qd. 000Q Lt. 004A, Bairro Eurogarden</i>
<i>Matrículas:</i>	<i>Matrícula nº 96.832</i>
<i>Cartório:</i>	<i>2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá – PR.</i>
<i>Proprietário</i>	<i>Wave Garden Empreendimentos Imobiliários S.A.</i>
<i>Destinação:</i>	<i>Financiamento das Obras do Empreendimento.</i>
<i>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI</i>	<i>Não</i>
<i>Possui habite-se/TVO?</i>	<i>Não</i>
<i>Está sob o regime de incorporação?</i>	<i>Sim</i>

<i>Empreendimento:</i>	<i>“Condomínio Quinta dos Plátanos Residence Sport Club”</i>
<i>Endereço:</i>	<i>Av. Octávio Colli, 3122, Gleba Ribeirão Pinguim, Sarandi-PR, CEP 87.118-585</i>
<i>Matrículas:</i>	<i>Matrícula nº 60.429</i>
<i>Cartório:</i>	<i>2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá – PR.</i>
<i>Proprietário</i>	<i>Quinta dos Plátanos Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>
<i>Destinação:</i>	<i>Financiamento das Obras do Empreendimento.</i>
<i>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI</i>	<i>Não</i>

<i>Possui habite-se/TVO?</i>	<i>Não</i>
<i>Está sob o regime de incorporação?</i>	<i>Sim</i>

<i>Empreendimento:</i>	<i>"Euromall"</i>
<i>Endereço:</i>	<i>Av. Sônia Regina Guerra Nogaroli, Qd. 000Q Lt. 02, Bairro Eurogarden</i>
<i>Matrículas:</i>	<i>Matrícula nº 64.675</i>
<i>Cartório:</i>	<i>2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá – PR.</i>
<i>Proprietário</i>	<i>Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>
<i>Destinação:</i>	<i>Financiamento das Obras do Empreendimento.</i>
<i>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI</i>	<i>Não</i>
<i>Possui habite-se/TVO?</i>	<i>Não</i>
<i>Está sob o regime de incorporação?</i>	<i>Sim</i>

**Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Destinação (semestral, em R\$)**

<b>Tempo</b>	<b>WAVE GARDEN - TORRE 02</b>	<b>QUINTA DOS PLÁTANOS</b>	<b>EUROMALL</b>	<b>TOTAL</b>
1. SEMESTRE 2026	R\$ -	R\$ -	R\$ 809.023,75	<b>R\$ 809.023,75</b>
2. SEMESTRE 2026	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.997.510,89	<b>R\$ 3.997.510,89</b>
1. SEMESTRE 2027	R\$ -	R\$ 10.884.087,58	R\$ 6.579.904,15	<b>R\$ 17.463.991,73</b>
2. SEMESTRE 2027	R\$ -	R\$ 9.625.098,67	R\$ 3.923.472,55	<b>R\$ 13.548.571,22</b>
1. SEMESTRE 2028	R\$ -	R\$ 10.473.279,15	R\$ 4.786,54	<b>R\$ 10.478.065,69</b>
2. SEMESTRE 2028	R\$ -	R\$ 15.431.719,55	R\$ -	<b>R\$ 15.431.719,55</b>
1. SEMESTRE 2029	R\$ -	R\$ 12.643.016,29	R\$ -	<b>R\$ 12.643.016,29</b>
2. SEMESTRE 2029	R\$ -	R\$ 6.321.508,15	R\$ -	<b>R\$ 6.321.508,15</b>
1. SEMESTRE 2030	R\$ -	R\$ -	R\$ -	<b>R\$ -</b>
2. SEMESTRE 2030	R\$ 24.885.406,49	R\$ -	R\$ -	<b>R\$ 24.885.406,49</b>
1. SEMESTRE 2031	R\$ 13.825.225,83	R\$ -	R\$ -	<b>R\$ 13.825.225,83</b>

2. SEMESTRE	R\$	8.295.135,50	R\$	-	R\$	-	<b>R\$ 8.295.135,50</b>
1. SEMESTRE	R\$	4.147.567,75	R\$	-	R\$	-	<b>R\$ 4.147.567,75</b>
2. SEMESTRE	R\$	-	R\$	-	R\$	-	<b>R\$ -</b>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>51.153.335,56</b>	<b>R\$</b>	<b>65.378.709,38</b>	<b>R\$</b>	<b>15.314.697,88</b>	<b>R\$ 131.846.742,83</b>

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

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

(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

### **ANEXO – "MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL"**

Período: \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_ até \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

**ARGUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, tendo sua matriz com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 503. Escritórios Rio Negro, 20º andar, sala 2003, Alphaville, CEP 06.454-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 00.958.276/0001-87, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Devedora") em cumprimento ao disposto no "Termo da 4ª (Quarta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda." ("**Notas Comerciais**"), emitida pela Devedora em favor da Leverage Companhia Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista no Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Empreendimento:	[=]		
Endereço:	[=]		
Matrícula:	[=]	[=]	[=]
Proprietário	[=]		

#### **Destinações:**

Percentual do Recurso Utilizado no período em referência:	[=]%
Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	[=]
Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros:	[=]
Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros:	[=]
Status da Obra (%)	[=]%

#### **Apurações:**

<b>A</b>	Valor total da destinação de recursos a ser comprovado:	R\$ [=]
<b>B</b>	Valor total gasto com os recursos da operação até o período anterior ao período em referência (histórico de comprovações):	R\$ [=]
<b>C</b>	Valor utilizado com os recursos da operação no semestre em referência:	R\$ [=]

<b>D</b>	Valor remanescente a ser futuramente comprovado [A – (B + C)]:	R\$ [=]
<b>E</b>	Valor total desembolsado à Devedora:	R\$ [=]

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, nos termos do anexo.

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

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)*

*Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda."*

## **ANEXO – "EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS"**

1.1 Serão considerados eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, Eventos de Liquidação Antecipada dos Créditos Imobiliários, os eventos descritos abaixo e/ou na Cláusula 9 do Termo de Emissão das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado").

1.2. Eventos de Vencimento Antecipado. As dívidas contidas no Termo de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado listados abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado"), observado o prazo mínimo para atendimento, pela Devedora e pelos Avalistas, previsto na respectiva hipótese de inadimplemento e, caso não haja previsão específica, o prazo de 10 (dez) Dias Úteis ("Prazo de Resolução"), contado do recebimento da notificação enviada pela Securitizadora à Devedora, a qual deverá ser encaminhada em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Securitizadora tomar conhecimento, do respectivo inadimplemento ("Notificação de Mora"), para que a Devedora possa sanar o descumprimento, quando sanável.

1.2.1. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. A Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas as obrigações da Devedora decorrentes deste Termo de Emissão, desde que tal declaração seja previamente aprovada por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, na forma prevista neste instrumento e na regulamentação aplicável, na ocorrência de quaisquer dos eventos a seguir descritos, observado o Prazo de Resolução, pela Devedora e pelos Avalistas, contado do recebimento da Notificação de Mora, para que a Devedora possa sanar o descumprimento, quando sanável:

- (i) Requerimento pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Insolvência, pedido de autofalência da Devedora e/ou Garantidores ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou dos Garantidores, não elidido no prazo legal;
- (iii) Caso este instrumento venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na impossibilidade da totalidade dos Créditos Imobiliários figurarem como lastro dos CRI; e
- (iv) Na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas da Operação e desde que, cumulativamente: (a) a Devedora tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das Despesas da Operação em aberto e a Devedora não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para

fazer frente às Despesas da Operação em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial não tenha sido instalada por qualquer motivo.

- (v) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação do descumprimento enviada pela Securitizadora, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de encargos moratórios;
- (vi) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação do descumprimento enviada pela Securitizadora, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (vii) Extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores;
- (viii) Rescisão, resilição ou qualquer forma de extinção de qualquer dos Documentos da Operação, desde que inviabilize a continuação da Operação de Securitização;
- (ix) Realização dos seguintes atos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, com relação às Notas Comerciais, aos demais Documentos da Operação ou documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto em tais instrumentos: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus;
- (x) Caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, por decisão judicial transitada em julgado, em razão de nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito atribuível à Devedora, de forma a implicar deterioração ou depreciação relevante de qualquer Garantia, exceto caso a Devedora realize a Substituição e/ou Reforço das Garantias, aprovada em sede de Assembleia, mediante apresentação de garantia substituta equivalente;
- (xi) Caso seja movida qualquer espécie de ação, execução, medida ou processo administrativo, procedimento ambiental, medida judicial que, de alguma forma, afete qualquer das Garantias, exceto se (i) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a Devedora obtenha liminar para suspender os efeitos de tal ação, execução, medida ou processo administrativo, procedimento ambiental, medida judicial; ou (ii) realize a Substituição e/ou Reforço das Garantias;
- (xii) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores em qualquer dos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso

materialmente relevante à Operação, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

- (xiii) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, tenha deixado de ser válida ou não tenha sido obtida, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação, observado que não está incluída nesta hipótese as autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças necessárias ao desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação pela Devedora;
- (xiv) Ocorrência de qualquer situação, inclusive, mas sem limitação, desapropriação, relacionada aos Empreendimentos Garantia, que inviabilize o pagamento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora;
- (xv) Caso a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores recebam valores decorrentes dos Direitos Creditórios em conta diversa da Conta Arrecadadora e não os repassem dentro de 5 (cinco) Dias Úteis à Conta Arrecadadora, contados da disponibilidade dos recursos, ressalvado que não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado caso os valores não repassados não excedam, no total, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em um mesmo mês, desde que sejam integralmente transferidos à Conta Arrecadadora dentro dos 30 (trinta) dias consecutivos contados da notificação do descumprimento enviada pela Securitizadora;
- (xvi) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio e por escrito dos Titulares dos CRI;
- (xvii) Pedido pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (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, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;
- (xix) Não aplicação dos recursos decorrentes das Notas Comerciais exclusivamente de acordo com a Destinação de Recursos prevista na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Termo de Emissão;

- (xx) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas, bem como contra seus respectivos sócios e/ou administradores, e/ou Representantes Legais (desde que atuando na condição de sócios e/ou administradores, Representantes Legais das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxi) Existência contra a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental ou à Legislação do Sistema Financeiro Nacional, sem limitação, as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil, exceto (a) em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido suspensa pela autoridade administrativa ou judicial competente; ou (b) por aquelas cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxii) Inadimplemento, não sanado no respectivo prazo de cura, de qualquer outra obrigação da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores, com relação a qualquer contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, que torne exigível obrigação de pagar a Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores, no âmbito do referido contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores, ou o equivalente em outras moedas ou o equivalente em outras moedas, salvo se referida obrigação estiver com a exigibilidade suspensa;
- (xxiii) Vencimento antecipado (ou qualquer evento análogo) de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores, estabelecida em contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, que torne exigível valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores, ou o equivalente em outras moedas;
- (xxiv) Caso o *Loan To Value* não seja reenquadrado, observados os termos previstos neste instrumento;
- (xxv) Ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxvi) Alteração do objeto social da Devedora, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas, ou que modifique ou agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xxvii) Criação de qualquer espécie de Ônus sobre o Imóveis ou sobre parte dos Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Ônus constituídos em decorrência da comercialização das Unidades e/ou da concessão por instituição financeira de financiamento à aquisição das Unidades pelos Adquirentes;

- (xxviii) Caso a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar as Notas Comerciais e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xxix) Realização de protestos de títulos contra: (a) a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou (b) qualquer dos Garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas), salvo se tais protestos: (a) tiverem sido efetuados por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora; ou (b) forem cancelados ou sustados, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos deste instrumento;
- (xxx) Não cumprimento, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Devedora nos prazos de cura aplicáveis a essas obrigações, de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra: (a) Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou (b) qualquer dos Garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; observado que nenhum evento será considerado um Evento de Vencimento Antecipado se a respectiva decisão: (a) for impugnada no prazo legal; e (b) for revertida ou tiver seus efeitos suspensos;
- (xxxi) Apontamento e/ou restrição de crédito em nome da Devedora e/ou de quaisquer dos Garantidores, no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, que não seja sanado ou justificado no prazo de 30 (trinta) dias, o que se verificará, inclusive, mas sem limitação, através de verificações de restrições no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil ("SCR") e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal, de informações de crédito, apontar inadimplemento de obrigações e/ou órgãos de proteção ao crédito, incluindo-se, mas não se limitando, a SPC e SERASA, ou inscritos no Cadastro de Devedoras de Cheques Sem Fundos (CCF) mantido pelo Banco Central do Brasil;
- (xxxii) Existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou de quaisquer dos Garantidores, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), que não seja regularizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação da Securitizadora;
- (xxxiii) Realização de cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Devedora e/ou realização de qualquer outra forma de alienação ou reorganização societária que tenha a Devedora e/ou quaisquer dos Garantidores como objeto, e que altere o controle de qualquer delas, nos termos do artigo 116 da Lei 6.404, sem a prévia e expressa concordância da Securitizadora, a qual dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto a transferência de quotas entre os atuais sócios, bem como herdeiros e sucessores legais;

- (xxxiv) Inclusão, em acordo societário, contrato social e/ou estatuto social, da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes do Termo de Emissão, ou ainda, a não ocorrência do envio de quaisquer aditivos ao acordo societário, contrato social e/ou estatuto social, da Devedora e/ou dos Garantidores, à Securitizadora, no prazo de até 30 (trinta) dias da notificação da Securitizadora;
- (xxxv) Caso os CRI tenham seu registro cancelado perante a B3, desde que em decorrência de culpa ou dolo da Devedora; e
- (xxxvi) Em caso de falecimento de quaisquer dos Avalistas pessoa física, sem que seja indicado um novo avalista, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de seu falecimento, por meio da apresentação de uma notificação assinada por tal possível novo fiador à Securitizadora, comprometendo-se a celebrar os respectivos aditamentos que se fizerem necessários.

(Este Anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

**ANEXO – "SUMÁRIO B3"**

<b>Razão Social da Emissora</b> <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>				<b>CNPJ da Emissora</b> 48.415.978/0001-40	
<b>Instrumento Financeiro (CR + setor econômico)</b> CRI			<b>Nº de Emissão</b> 79ª	<b>Série</b> Série Única	
<b>Data de emissão</b> 08/05/2026	<b>Data de vencimento</b> 29/04/2038	<b>Quantidade</b> 127.100	<b>Preço unitário (R\$)</b> R\$ 1.000,00	<b>Valor de Emissão (R\$)</b> R\$127.100.000,00	
<b>Instituição Custodiante</b> <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>		<b>Classe</b> Única	<b>Lote adicional (Sim/Não)</b> Não	<b>Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)</b> 1ª Integralização	
<b>Lastro</b> NC	<b>Razão Social do Devedor / Cedente</b> <b>ARGUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>			<b>CNPJ do Devedor / Cedente</b> 00.958.276/0001-87	
<b>Devedor é cia aberta?</b> Não	<b>Devedor é EGEM ou EFRF?</b> Não	<b>Concentração (Tipo de Lastro)</b> Devedora	<b>Devedor divulgou DF?</b> Sim		
<b>Regime Fiduciário</b> Sim	<b>Previsão de revolvência</b> Não	<b>Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão</b> R\$127.100.000,00			
<b>Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver)</b> DI (2 Dias Úteis)	<b>Taxa de juros</b> 4,00%	<b>Critério juros</b> 252 Dias Úteis	<b>Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido)</b> Dias úteis		
<b>Incorporação de juros?</b> Não	<b>Dia de pgto de juros</b> Mensalmente, conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos" ao Termo de Securitização.	<b>Carência p/ pgto de juros – a partir de</b> N/A	<b>Periodicidade de amortização</b> Conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos" ao Termo de Securitização.		
<b>Dia de pgto da amortização</b> Conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos" ao Termo de Securitização.	<b>Carência p/ pgto de amortização – a partir de</b> N/A	<b>Base para amortização</b> Dias úteis	<b>Segue caderno de fórmulas B3?</b> Sim		
<b>Garantia Fidejussória?</b> Sim	<b>Razão Social do Garantidor</b> <b>P8 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.</b> (CNPJ nº 11.067.846/0001-65) <b>FRANCISCO JOSÉ NOGAROLI NETO</b> (CPF nº 004.723.119-05) <b>JEANE NOGAROLI GUIOTI</b> (CPF nº 619.641.669-34) <b>VALDIR NOGAROLI JUNIOR</b> (CPF nº 668.688.159-72) <b>JEFFERSON NOGAROLI</b> (CPF nº 511.980.619-87) <b>ELOISA GUERRA NOGAROLI</b> (CPF nº 086.432.979-25)				<b>CNPJ do Garantidor</b> -
<b>Garantia Real?</b> Sim	<b>Razão Social do Garantidor</b> <b>P8 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.</b> (CNPJ nº 11.067.846/0001-65) <b>ARGUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> (CNPJ nº 00.958.276/0001-87)				<b>CNPJ do Garantidor</b> -

## 03 CRI Argus - Termo de Securitização - 08 05 26 pdf

Código do documento 4eaafa50-b52f-4dc8-a797-36a3e358f93b



### Assinaturas

-  ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810  
Certificado Digital  
ahg@vortx.com.br  
Assinou como parte
-  WESLEY MATOS UCHOA:35727410843  
Certificado Digital  
wmu@vortx.com.br  
Assinou como parte
-  LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150  
Certificado Digital  
lucas@leveragesec.com.br  
Assinou como parte
-  HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO  
Certificado Digital  
henrique@leveragesec.com.br  
Assinou como parte
-  JOAO HENRIQUE MARTINS BARBOSA:02270743199  
Certificado Digital  
joao.barbosa@tbslaw.adv.br  
Assinou como testemunha
-  RODRIGO MONTEIRO GONTIJO:03191476148  
Certificado Digital  
rodrigo.gontijo@tbslaw.adv.br  
Assinou como testemunha
-  LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778  
Certificado Digital  
lc@vortx.com.br  
Assinou como parte
-  Tiago Guimaraes Granato de Araujo  
tiago.araujo@tgcore.com.br  
Acusou recebimento
-  GIBRAN FERREIRA ESTEPHAN:01067663177  
Certificado Digital  
gibran.estephan@trinusbank.com.br  
Assinou como parte
-  LIVIA LEMOS MAIA:03155855100  
Certificado Digital  
livia.maia@trinusbank.com.br  
Assinou como parte

Tiago Guimaraes Granato de Araujo

### Eventos do documento

**08 May 2026, 18:55:57**

Documento 4eaafa50-b52f-4dc8-a797-36a3e358f93b **criado** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE\_ATOM: 2026-05-08T18:55:57-03:00

**08 May 2026, 19:29:01**

Assinaturas **iniciadas** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE\_ATOM: 2026-05-08T19:29:01-03:00

**08 May 2026, 19:33:19**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - JOAO HENRIQUE MARTINS BARBOSA:02270743199 **Assinou como testemunha** Email: joao.barbosa@tbslaw.adv.br. IP: 163.116.230.114 (163.116.230.114.netskope-rdns.com porta: 49254). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=JOAO HENRIQUE MARTINS BARBOSA:02270743199. - DATE\_ATOM: 2026-05-08T19:33:19-03:00

**08 May 2026, 19:42:59**

TIAGO GUIMARAES GRANATO DE ARAUJO **Acusou recebimento** (d0a81cf4-88b9-4e17-b6b1-571219247bb4) - Email: tiago.araujo@tgcore.com.br - IP: 163.116.233.53 (163.116.233.53 porta: 60612) - Documento de identificação informado: 703.402.381-60 - DATE\_ATOM: 2026-05-08T19:42:59-03:00

**08 May 2026, 20:08:02**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810 **Assinou como parte** Email: ahg@vortx.com.br. IP: 163.116.233.33 (163.116.233.33 porta: 10354). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810. - DATE\_ATOM: 2026-05-08T20:08:02-03:00

**08 May 2026, 20:22:07**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou como parte** Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 186.204.59.117 (bacc3b75.virtua.com.br porta: 30572). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. - DATE\_ATOM: 2026-05-08T20:22:07-03:00

**08 May 2026, 20:23:06**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - GIBRAN FERREIRA ESTEPHAN:01067663177 **Assinou como parte** Email: gibran.estephan@trinusbank.com.br. IP: 163.116.230.152 (163.116.230.152.netskope-rdns.com porta: 50658). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=GIBRAN FERREIRA ESTEPHAN:01067663177. - DATE\_ATOM: 2026-05-08T20:23:06-03:00

**08 May 2026, 20:44:22**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - LIVIA LEMOS MAIA:03155855100 **Assinou como parte** Email: livia.maia@trinusbank.com.br. IP: 163.116.233.57 (163.116.233.57 porta: 20434). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=LIVIA LEMOS MAIA:03155855100. - DATE\_ATOM: 2026-05-08T20:44:22-03:00

**08 May 2026, 21:13:17**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO **Assinou como parte** Email: henrique@leveragesec.com.br. IP: 186.204.58.22 (bacc3a16.virtua.com.br porta: 9096). Dados do

Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC OAB G3,CN=HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. - DATE\_ATOM:  
2026-05-08T21:13:17-03:00

**09 May 2026, 09:53:10**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - RODRIGO MONTEIRO GONTIJO:03191476148 **Assinou como testemunha** Email: rodrigo.gontijo@tbslaw.adv.br. IP: 177.200.34.232 (177-200-34-232.linqtelecom.com.br porta: 62072). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=RODRIGO MONTEIRO GONTIJO:03191476148. - DATE\_ATOM: 2026-05-09T09:53:10-03:00

**11 May 2026, 09:52:38**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778 **Assinou como parte** Email: lc@vortx.com.br. IP: 163.116.228.134 (163.116.228.134 porta: 61468). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC LINK RFB v2,CN=LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778. - DATE\_ATOM: 2026-05-11T09:52:38-03:00

**11 May 2026, 10:11:07**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843 **Assinou como parte** Email: wmu@vortx.com.br. IP: 163.116.233.162 (163.116.233.162 porta: 11508). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843. - DATE\_ATOM: 2026-05-11T10:11:07-03:00

Hash do documento original

(SHA256):141492b91ba13426a1dda981a177c3a8ae90b2d5410696637debd453e6c910ac

(SHA512):f3ef327707c9d99b142439becc3b6dfe658565b7436f4558a7b5c78e10a191fb4111251c9488ed351102294c07fbc179debc47556e36b52f05d25bc80fb6e18c

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.