



### **3º (TERCEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 72ª (SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRIO INCORPORADORA LTDA.**

Pelo presente instrumento particular:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "SI", 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/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário**"), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, doravante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**", firmam o presente "*3º (Terceiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**3º Aditamento**"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

#### **CONSIDERANDO QUE:**

(i) em 7 de abril de 2026, a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**") realizou sua 1ª (primeira) emissão de 35.000 (trinta e cinco mil) notas comerciais escriturais, em 2 (duas) séries ("**Notas Comerciais**" e "**Créditos Imobiliários**"), por meio da



celebração do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*”, conforme aditado (“**Termo de Emissão**”);

(ii) os Créditos Imobiliários são representados por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, Sob a Forma Escritural*”, celebrado em 7 de abril de 2026, conforme aditado (“**Instrumento de Emissão de CCIs**”), e se inserem no contexto de uma operação de securitização da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Leverage, em duas séries (“**CRI**”), por meio da celebração do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*”, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”);

(iii) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão) pela Devedora, foram outorgadas, constituídas e formalizadas, conforme o caso, em favor da Securitizadora, a garantia real de Alienação Fiduciária de Imóveis, garantia fidejussória de Aval, o Fundo de Despesas e Fundo de Reservas (conforme termos definidos no Termo de Emissão);

(iv) os CRI atualmente são distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e são destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”);

(v) em 11 de maio de 2026, foram celebrados os boletins de subscrição para integralização dos CRI, nos quais os subscritores deram anuência para determinadas alterações nos termos e condições do Termo de Securitização, bem como de outros Documentos da Operação, que serão agora realizadas por meio deste 3º Aditamento; e

(vi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste 3º Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente 3º Aditamento, que será regido pelos seguintes termos e condições:

## CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES



1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado a elas atribuído neste 3º Aditamento, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste 3º Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

## **CAPÍTULO II – DO OBJETO**

2.1. O Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente 3º Aditamento, passa a vigorar com a redação constante da versão consolidada no Apêndice Único, que constitui parte integrante e inseparável deste instrumento para todos os fins.

2.2. Os termos e condições do Termo de Securitização não alterados pelo presente 3º Aditamento permanecem em pleno vigor e efeito, sendo ratificados em sua integralidade.

## **CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS**

3.1. O presente 3º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

3.2. Ficam ratificadas todas as disposições do Termo de Securitização não modificadas pelo presente 3º Aditamento.

3.3. O presente 3º Aditamento deverá ser registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e custodiado junto à Instituição Custodiante, nos termos do Termo de Securitização.

3.4. A Securitizadora deverá encaminhar uma via digital do presente 3º Aditamento ao Custodiante para fins de custódia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.5. O presente 3º Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil, sendo competente o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer controvérsias dele decorrentes, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.6. O presente 3º Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.



E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente 3º Aditamento por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao exposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

### LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

leandro@leveragesec.com.br



Nome: Leandro Issaka  
CPF: 307.644.618-50

lucas@leveragesec.com.br



Nome: Lucas Ribeiro de Almeida  
CPF: 013.181.121-50

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

wmu@vortex.com.br



Nome: Wesley Matos Uchoa  
CPF: 357.274.108-43

ahq@vortex.com.br



Nome: Andrey Atie  
CPF: 470.229.748-10



## **APÊNDICE ÚNICO**

### **CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

#### **CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Exceto se expressamente disposto de maneira diversa: (i) palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; (ii) o masculino incluirá o feminino, e o singular incluirá o plural; e (iii) referências a um determinado documento serão entendidas como referências a tal documento conforme alterado, aditado ou modificado de tempos em tempos.

*[Continua na próxima página.]*



<b>“Agente de Liquidação” ou “Escriturador”</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada, ou quem vier a substituí-la.
<b>“Agente Fiduciário”</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada, ou quem vier a substituí-la.
<b>“Agente de Garantias”</b>	significa a <b>PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substituí-la.
<b>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	significa, em conjunto, a alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
<b>“Amortização”</b>	significa o pagamento mensal do saldo do Valor Nominal Unitário, que será realizado, na forma disposta no item 5.4 e de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo de Securitização.
<b>“Amortização Extraordinária dos CRI”</b>	tem o significado que lhe é dado no item 7.2.
<b>“Amortização Extraordinária das Notas Comerciais”</b>	tem o significado que lhe é dado no item 7.2.
<b>“Amortização do Principal dos CRI”</b>	tem o significado que lhe é dado no item 5.4.



<b>“ANBIMA”</b>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
<b>“Anúncio de Início”</b>	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<b>“Assembleia Especial”</b>	significa a assembleia especial de Titulares de CRI a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo XII deste Termo de Securitização.
<b>“Auditor Independente”</b>	<p>significa a <b>BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP</b>, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, Conjunto 680, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.761.508/0001-61, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.</p> <p>Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.</p>
<b>“Aval” ou “Aval e Dívida Solidária”</b>	significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Securitização, sendo certo que: <b>(a)</b> com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval é prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo

	<p>certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e <b>(b)</b> o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.</p>
<b>“Avalistas”</b>	<p>significam, em conjunto, a FVB Empreendimentos, a Perplan Urbanização e os Avalistas Pessoas Físicas.</p>
<b>“Avalistas Pessoas Físicas”</b>	<p>significam, em conjunto, as seguintes pessoas naturais: (i) <b>FABIO VILLAS BOAS</b>, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754; (ii) <b>ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS</b>, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320; e (iii) <b>MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS</b>, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250.</p>
<b>“B3”</b>	<p>significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b>, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de</p>

	São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.
<b>“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”</b>	significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais.
<b>“CETIP21”</b>	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“CMN”</b>	significa o Conselho Monetário Nacional.
<b>“Cédula de Crédito Imobiliário” ou “CCI”</b>	Significam as duas Cédulas de Créditos Imobiliários emitidas pela Emissora representando os créditos imobiliários da Nota Comercial, nos termos do <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural.”</i>
<b>“CNPJ” ou “CNPJ/MF”</b>	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
<b>“Código ANBIMA”</b>	significa o <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024.
<b>“Código Civil”</b>	significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<b>“COFINS”</b>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, instituída pela legislação aplicável, ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substituí-la, total ou parcialmente.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora

	<p>mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários.</p>
<p><b>“Conta de Livre Movimentação”</b></p>	<p>significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104).</p>
<p><b>“Conta Liquidante B3”</b></p>	<p>significa a conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.</p>
<p><b>“Contador”</b></p>	<p>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, Belenzinho, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora 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 .</p>
<p><b>“Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”</b></p>	<p>significam, em conjunto, <b>(i)</b> o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; <b>(ii)</b> o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e <b>(iii)</b> o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em</i></p>

	<p><i>Garantia e Outras Avenças</i>", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.</p>
<p><b>"Contrato de Distribuição"</b></p>	<p>significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA., a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de Distribuidora.</i></p>
<p><b>"Controle" e "Controlada"</b></p>	<p>têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.</p>
<p><b>"Covenants"</b></p>	<p>a. <i>Loan to Value (LTV)</i> máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo</p> $LTV = \frac{\text{Saldo Devedor}}{(\text{VMI} + \text{SFR})} \leq 55\%$ <p>Onde:</p> <p><i>Saldo Devedor: saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais</i></p> <p><i>VMI: valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratados pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação ("<u>Laudo de Avaliação</u>").</i></p>

	<p style="text-align: center;"><i>SFR: Saldo do Fundo de Reserva</i></p> <p>Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável.</p> <p>b. <i>Covenant de Alavancagem</i>: Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido, verificado no exercício trimestral de março do respectivo ano, deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.</p> <p>Será verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027.</p> <p><i>Onde:</i></p> <p><i>Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora; e</i></p> <p><i>Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.</i></p>
--	--

<p><b>“CPF” ou “CPF/MF”</b></p>	<p>significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.</p>
<p><b>“Créditos do Patrimônio Separado”</b></p>	<p>significam: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) as Garantias; e (v) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários”</b></p>	<p>significa os créditos imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, os quais são consubstanciados e representados pelas próprias Notas Comerciais e pelos respectivos direitos creditórios delas decorrentes.</p>
<p><b>“CRI em Circulação”</b></p>	<p>significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados pelos Titulares de CRI, excluídos os CRI que a Securitizadora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Securitizadora, à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Securitizadora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cotistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.</p>
<p><b>“CRI”</b></p>	<p>quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série.</p>
<p><b>“CRI 1ª Série”</b></p>	<p>significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo</p>

	Normativo I da Resolução CVM 60.
<b>“CRI 2ª Série”</b>	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
<b>“Cronograma da Destinação dos Recursos”</b>	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
<b>“CSLL”</b>	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ou qualquer contribuição/tributo que venha a substituí-la, total ou parcialmente, conforme aplicável.
<b>“Custodiante”</b> ou <b>“Instituição Custodiante”</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no Preâmbulo, responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais.
<b>“CVM”</b>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	quando denominadas em conjunto, a Data de Emissão dos CRI 1ª Série e a Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
<b>“Data de Emissão dos CRI 1ª Série”</b>	significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
<b>“Data de Emissão dos CRI 2ª Série”</b>	significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
<b>“Data de Início da Rentabilidade”</b>	quando denominadas em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série.

“Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série”	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série”	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI”	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
“Data de Verificação”	significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.
“Data de Vencimento dos CRI”	quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”	significa a data de vencimento dos CRI 1ª Série nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”	significa a data de vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
“Despesas Iniciais”	tem o significado atribuído no item 4.2.4, item (i), abaixo.
“Despesas Recorrentes”	significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no item 15.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
“Despesas”	tem o significado previsto no Capítulo XV abaixo.
“Destinação dos Recursos”	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
“Devedora e/ou “BRIO”	significa a <b>BRIO INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº



	20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.
<b>“Dia Útil”</b>	significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.
<b>“Distribuidora”</b>	significa a <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , conforme qualificada no Preâmbulo, quando mencionada na qualidade de distribuidora dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.
<b>“Documento de Aceitação”</b>	significa o documento de aceitação da Oferta, nos termos do inciso IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160.
<b>“Documentos Comprobatórios”</b>	significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) as CCI; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (vii) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<b>“Documentos de Destinação”</b>	significa as Notas Comerciais, extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronogramas físico-financeiros, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a

	<p>correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.</p>
<p><b>“Documentos da Operação”</b></p>	<p>significa, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) as CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (v) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI; (vii) as atas das eventuais Assembleias Especiais de Titulares de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, “<i>Termos de Compromisso</i>” celebrados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s); (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos do item 3.2 abaixo; (xi) quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; (xii) o Contrato de Distribuição; e (xiii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.</p>
<p><b>“Efeito Adverso Relevante”</b></p>	<p>significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação.</p>
<p><b>“Emissão”</b></p>	<p>quando denominadas em conjunto, a Emissão dos CRI 1ª Série e a Emissão dos CRI 2ª Série.</p>
<p><b>“Emissão dos CRI 1ª Série”</b></p>	<p>significa a 1ª (primeira) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da</p>

	Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
<b>“Emissão dos CRI 2ª Série”</b>	significa a 2ª (segunda) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
<b>“Emissão de Notas Comerciais”</b>	significa a emissão de Notas Comerciais realizada pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b>“Empreendimento Lar Inglaterra”</b>	significa o empreendimento imobiliário denominado “ <i>Lar Inglaterra</i> ”, a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
<b>“Empresas de Avaliação”</b>	significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	tem o significado que lhe é atribuído no item 3.1 (xix) abaixo.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
<b>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</b>	significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.

<p><b>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</b></p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2 abaixo.</p>
<p><b>“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”</b></p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído no item 8.3 abaixo.</p>
<p><b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b></p>	<p>significa, quando mencionados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático.</p>
<p><b>“Fundo de Despesas”</b></p>	<p>significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.</p>
<p><b>“Fundo de Reservas”</b></p>	<p>significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos deste Termo de Securitização.</p>
<p><b>“FVB Empreendimentos”</b></p>	<p>significa a <b>FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754.</p>
<p><b>“Garantias”</b></p>	<p>significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval,</p>

	o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas.
<b>“Grupo Econômico”</b>	significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) deste Termo de Securitização.
<b>“IBGE”</b>	é o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IGP-M”</b>	significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Imóveis”</b>	significa, quando em conjunto, <b>(i)</b> o terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, <b>(ii)</b> o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e <b>(iii)</b> os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<b>“Investidores”</b>	significa os Investidores Qualificados.
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (iii) fundos de

	investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (v) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País .
<b>"IOF/Câmbio"</b>	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<b>"IOF/Títulos"</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<b>"IPCA"</b>	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado e divulgado pelo IBGE.
<b>"IRPJ"</b>	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<b>"IRRF"</b>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>"ISS"</b>	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza ou qualquer tributo que venha a substituí-lo, total ou parcialmente.
<b>"JUCESP"</b>	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>"Lar Brasil"</b>	significa a <b>LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.</b> , sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450.
<b>"Lar Noruega"</b>	significa a <b>LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.</b> , sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.

<b>“Legislação Socioambiental”</b>	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente.
<b>“Lei 11.033”</b>	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei 14.195”</b>	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
<b>“Lei 14.430”</b>	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
<b>“Lei 8.981”</b>	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<b>“Lei 9.514”</b>	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Mês de Verificação”</b>	O mês da Data de Verificação.
<b>“Mês de Competência”</b>	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
<b>“MDA”</b>	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Montante Mínimo”</b>	significa o montante de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização.
<b>“Notas Comerciais”</b>	quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195.
<b>“Notas Comerciais da 1ª Série”</b>	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas

	<p>Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 1ª (primeira) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.</p>
<p><b>“Notas Comerciais da 2ª Série”</b></p>	<p>significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 2ª (segunda) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.</p>
<p><b>“Obrigações Garantidas”</b></p>	<p>significa: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou de Controladas, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou Controladas nos termos do Termo de Emissão de</p>

	<p>Notas Comerciais e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias ou dos Créditos Imobiliários.</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pela Securitizadora na qualidade de Distribuidor e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e <b>(iii)</b> não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.</p>
<p><b>“Operação de Securitização”</b></p>	<p>significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e na emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários são, neste ato, vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Ordem de Pagamentos”</b></p>	<p>significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.10 abaixo.</p>

<p><b>“Parte Relacionada”</b></p>	<p>significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável.</p>
<p><b>“Patrimônio Separado”</b></p>	<p>significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Securitizadora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.</p> <p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta Centralizadora e Conta Liquidante B3;</li> <li>(v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e</li> <li>(vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</li> </ul>

<p><b>“Período de Capitalização”</b></p>	<p>significa, para cada Série, o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva Série (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização da respectiva Série sucede o anterior sem solução de continuidade.</p>
<p><b>“Perplan Urbanização”</b></p>	<p>significa a <b>PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZAÇÃO LTDA.</b>, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.079.642/0001-89, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101 A, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.</p>
<p><b>“Proporção da Série”</b></p>	<p>significa o fator de rateio a ser aplicado na alocação dos recursos do Patrimônio Separado entre as Séries dos CRI em cada data de pagamento, calculado da seguinte forma:</p> $Proporção\ da\ Série = \frac{SD(n)}{SD(1) + SD(2)}$ <p>onde:</p> <p><i>SD(n)</i> = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (n), acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração;</p> <p><i>SD(1)</i> = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração; e</p> <p><i>SD(2)</i> = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração.</p> <p>A Proporção da Série será apurada pela Securitizadora em cada</p>

	data de pagamento e refletirá o peso relativo das obrigações de cada Série em relação ao total das obrigações do Patrimônio Separado naquele momento, inexistindo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries ( <i>pari passu</i> ).
<b>“PIS”</b>	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substituí-la, total ou parcialmente.
<b>“Preço de Integralização dos CRI”</b>	tem o significado atribuído no item 4.2.2.
<b>“Primeira Data de Integralização”</b>	quando denominadas em conjunto, a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série e a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
<b>“Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série”</b>	tem o significado atribuído no item 4.1.
<b>“Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série”</b>	tem o significado atribuído no item 4.1.
<b>“Público-Alvo da Oferta”</b>	significa o público-alvo da Oferta, ao qual os CRI serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.
<b>“Regime de Colocação”</b>	significa o regime de melhores esforços de colocação dos CRI.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.
<b>“Relatório de Verificação”</b>	significa o relatório de verificação, a ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, nos termos do item 4.4.3, conforme modelo previsto no Anexo IX.
<b>“Remuneração dos CRI”</b>	quando denominadas em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª

	Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.
<b>“Remuneração dos CRI 1ª Série”</b>	significa a remuneração dos CRI 1ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2. abaixo.
<b>“Remuneração dos CRI 2ª Série”</b>	significa a remuneração dos CRI 2ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2. abaixo.
<b>“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”</b>	tem o significado atribuído no item 8.1 abaixo.
<b>“Resgate Antecipado dos CRI”</b>	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
<b>“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”</b>	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
<b>“Resolução Conjunta nº 13/2024”</b>	significa a Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários nº 13, de 03 de dezembro de 2024.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 80”</b>	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<b>“RFB”</b>	significa a Receita Federal do Brasil.

“Securitizadora” ou “Emissora”	significa a <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , qualificada no Preâmbulo.
“Série” ou “Séries”	tem o significado previsto no item 3.1., (ii), abaixo.
“SPEs Garantidoras”	significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega.
“Taxa DI”	significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
“Termo de Emissão de Notas Comerciais”	significa o “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora, os Avalistas, as SPEs Garantidoras e a Securitizadora, em 7 de abril de 2026, conforme aditado.
“Termo de Securitização”	significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.</i> ”, conforme aditado.
“Titulares de CRI”	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, independentemente da série.
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	correspondente a R\$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização.
“Valor do Fundo de Despesas”	significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial correspondente a R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que

	forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma deste Termo de Securitização.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</b>	significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado o Montante Mínimo.

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

1.1.2. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substituí-las.



1.1.3. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a capítulos, seções, adendos e anexos estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização 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.

1.1.5. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão de Notas Comerciais aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação Societária da Securitizadora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de junho de 2023 sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do Estatuto Social da Securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Securitizadora até o limite de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se, inclusive, a presente Emissão.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.5. Aprovação Societária da FVB Empreendimentos. A prestação do Aval e da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos



Documentos da Operação dos quais é parte, pela FVB Empreendimentos, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da FVB Empreendimentos, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.6. Aprovação Societária da Lar Brasil. A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Lar Brasil, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Lar Brasil, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.7. Aprovação Societária da Lar Noruega. A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Lar Noruega, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Lar Noruega, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.8. Aprovação Societária da Perplan Urbanização. A prestação do Aval no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Perplan Urbanização, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Perplan Urbanização, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

## **CAPÍTULO II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais, aos CRI. Os direitos creditórios vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento “A” da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1 acima, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem o Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora;



- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podendo ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2.1 Os Créditos Imobiliários, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.2. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

2.3. Os CRI serão objeto de oferta pública no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e deste Termo de Securitização.

2.4. Esta oferta está sujeita ao Código ANBIMA, nos termos de seu artigo 2º e deverá ser registrada na entidade autorreguladora conforme o disposto no artigo 19 do Código ANBIMA e nos artigos 15 e seguintes das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.5. Em atendimento ao artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo V do presente Termo de Securitização.

2.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo III do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Securitizadora com relação à instituição do Regime Fiduciário.



2.7. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são oriundos da emissão das Notas Comerciais em favor da Securitizadora, e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista no Capítulo X abaixo, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização.

2.8. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora é a única e exclusiva titular da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por ter adquirido através da subscrição das Notas Comerciais.

2.8.1. Sendo que certo que a integralização das Notas Comerciais somente ocorrerá com os recursos oriundos da Integralização dos CRI a ser realizada pelos Titulares de CRI, de modo a ocorrer em montante igual e de forma concomitante, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.8.2. O Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como os demais Documentos Comprobatórios da existência e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, encontram-se devidamente custodiados junto ao Custodiante, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

2.8.3. A dívida representada pelas Notas Comerciais somente se tornará exigível a partir da primeira integralização das Notas Comerciais, a qual, por sua vez, está condicionada à primeira integralização dos CRI.

2.9. Lastro dos CRI. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, têm o valor total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pelo Capítulo 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

2.9.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora manterá os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Capítulo IX abaixo.

2.9.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução



CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.10. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.10.1. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos são expressamente vinculados aos CRI de ambas as Séries por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora e quaisquer recursos a eles relativos:

- (i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) os recursos decorrentes da Conta Centralizadora destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização e despesas incorridas, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante, Escriturador e do Agente Fiduciário, observado o disposto no Capítulo IX abaixo;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco aqui previstos; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.



2.10.2. Custódia. A via digital da Escritura de Emissão de CCI, uma via digital deste Termo de Securitização, bem como uma via digital de eventuais Documentos da Operação adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, se houver, deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será o fiel depositário contratado, nos termos do contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Securitizadora, pela remuneração ali prevista, a ser arcada pela Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos e realizar a verificação do lastro dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização

O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital da Escritura de Emissão de CCI. Desse modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, quando os referidos Documentos da Operação forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

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

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

2.10.5. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em



até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.10.7. Registro da CCI. A(s) CCI será(ão) devidamente registrada(s) na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias contados da primeira Integralização (CRI) ou da celebração do respectivo aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da(s) CCI(s) realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da(s) CCI.

2.11. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritas no Anexo II a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas neste Capítulo 2.

2.12. Classificação ANBIMA: Conforme classificação da ANBIMA, os CRI são classificados da seguinte forma:

- (i) categoria: residencial;
- (ii) concentração: concentrado;
- (iii) tipo de segmento: apartamentos ou casas;
- (iv) tipo de contrato com lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida;
- (v) sem revolvência; e
- (vi) existência de crédito não performado: não.

2.12.1. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

### **CAPÍTULO III – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**



3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, com razão da emissão das Notas Comerciais, serão emitidos em 2 (duas) séries e possuem as seguintes características:

- (i) Emissão. Esta é a 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora.
- (ii) Série: A Emissão possui 2 (duas) séries (cada qual, uma “**Série**”), não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries, conferindo aos Titulares de CRI direitos *pari passu*, observadas as características específicas atribuídas a cada Série neste Termo de Securitização.
- (iii) Quantidade de CRI. Serão emitidos 35.000 (trinta e cinco mil) CRI na Data de Emissão dos CRI, sendo 9.000 (nove mil) CRI 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) CRI 2ª Série.
- (iv) Quantidade de Patrimônios Separados. Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão, compreendendo ambas as Séries.
- (v) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente à soma do valor total da emissão dos CRI 1ª Série, de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série**”), e do valor total da emissão dos CRI 2ª Série, de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série**” e, quando em conjunto com o Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série, o “**Valor Total da Emissão**”).
- (vi) Valor Nominal Unitário. Os CRI de cada Série terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (vii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 07 de abril de 2026.
- (viii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (ix) Data de Vencimento dos CRI. A data de vencimento dos CRI 1ª Série será o dia 22 de março de 2030, enquanto a data de vencimento dos CRI 2ª Série será o dia 24 de abril de 2030..
- (x) Prazo Total dos CRI. Os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.445 (mil quatrocentos e quarenta e cinco) dias, vencendo, portanto, no dia 22 de março de 2030,



enquanto os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo, portanto, no dia 24 de abril de 2030..

(xi) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente.

(xii) Remuneração dos CRI. Os CRI de cada Série farão jus a juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para os CRI 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para os CRI 2ª Série, ambos com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista no item 5.2. abaixo, com carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, de acordo com o Anexo I deste Termo de Securitização.

(xiii) Amortização do Principal. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I, observadas as possibilidades de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado, nos termos dos itens 7.1 e 7.2 e deste Termo de Securitização.

(xiv) Regime Fiduciário. Conforme previsto no Capítulo XI abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, dos Créditos do Patrimônio Separado, são segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição de Regime Fiduciário.

(xv) 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. 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.

(xvi) Garantia Flutuante. Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.

(xvii) Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. O CRI contará com o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas. Ainda, as Notas Comerciais gozarão de garantia real outorgada pelas SPEs Garantidoras e pela FVB Empreendimentos em favor da Securitizadora no âmbito das Notas Comerciais, qual seja, as Alienações Fiduciárias de Imóveis.

As Notas Comerciais gozarão também de garantia fidejussória de Aval em favor da Securitizadora, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Os recursos obtidos com a excussão das Garantias serão destinados ao Patrimônio Separado e alocados na Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, observada a segregação por Série em relação tão somente ao Aval conforme condições acima descritas.

Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias deverão também observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Securitização.

(xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xix) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos



Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. 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 (“**Encargos Moratórios**”).

(xx) Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado como de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

(xxi) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, serão efetuados pela Devedora nas respectivas datas de vencimento, na Conta Centralizadora.

(xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos por Titulares de CRI. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pela Securitizadora pontualmente, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

(xxiii) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento não coincidir com Dia Útil.



(xxiv) Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de pagamentos constante no item 11.10 abaixo, observado que os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI serão realizados de forma proporcional entre as Séries, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre elas (*pari passu*), conforme a Proporção da Série apurada em cada data de pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias, observada, neste último caso, a segregação por Série em relação tão somente aos Avalistas conforme previsto neste Termo de Securitização.

(xxv) Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares.

(xxvi) Repactuação. Não haverá repactuação programada dos CRI.

(xxvii) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI.

(xxviii) Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRLSECCRI4I8.

(xxix) Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRLSECCRI4J6.

(xxx) Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

(xxxi) Revolvência: Não haverá.

(xxxii) Distribuição parcial: Será admitida a colocação parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo.

## **Distribuição dos CRI**



3.2. A totalidade dos CRI de cada Série será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, que atuará na distribuição dos CRI nos termos do art. 49 da Resolução CVM 60, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta. Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, observado o Montante Mínimo.

3.2.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Qualificados poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade dos CRI indicadas no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

3.2.2. Observado o Montante Mínimo, caso os CRI da respectiva Série não sejam totalmente subscritos dentro do Período de Distribuição, estes deverão ser cancelados pela Emissora.

3.3. Prospecto e Documento de Aceitação da Oferta. Uma vez que os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Qualificados, será elaborado prospecto e utilizado documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.

3.3.1. Os Investidores, ao adquirirem os CRI, deverão assinar o Boletim de Subscrição.

3.4. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta é irrevogável.

3.5. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta, é permitido à Securitizadora e à Devedora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.6. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:



- (i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pela Securitizadora e/ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso, na qualidade de instituição intermediária líder;
- (ii) concessão do registro da Oferta na CVM; e
- (iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.6.1. Os CRI da presente Oferta permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

3.7. Subscrição e Integralização dos CRI. Iniciada a distribuição dos CRI, os Investidores que aceitarem a Oferta mediante a formalização do documento de aceitação da oferta, deverão formalizar o Boletim de Subscrição indicando a Série dos CRI subscritos, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a sua assinatura, e será efetuada nos respectivos Boletins de Subscrição.

3.8. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

3.9. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.10. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI da respectiva Série em valor correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.11. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.12. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6



(seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§º 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, **os CRI não podem ser negociados entre o público geral.**

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

#### **CAPÍTULO IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

4.1. Integralização dos CRI. Observada a possibilidade de ser realizada mais de uma integralização, a primeira integralização dos CRI de cada Série, a ser realizada na respectiva data de subscrição de CRI da respectiva Série (“**Primeira Data de Integralização**”), ocorrerá após o integral cumprimento das seguintes condições (em conjunto, “**Condições Precedentes**”):

- (i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a JUCESP, das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante as aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes perante a JUCESP e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;
- (ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) este Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) boletins de subscrição das Notas Comerciais; e (e) Contrato de Distribuição;
- (iii) emissão das CCIs;
- (iv) emissão dos CRI;
- (v) registro da Oferta na CVM;
- (vi) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;



- (vii) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- (viii) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (ix) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("**Due Diligence**");
- (x) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos Investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("**Legal Opinion**");
- (xi) instituição, pela Securitizadora, de Regime Fiduciário, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, conseqüente declaração pelo Custodiante sobre a custódia das CCIs e demais documentos comprobatórios do lastro e o registro do Termo de Securitização na B3;
- (xii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer dos Avalistas;
- (xiii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (xiv) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Securitização e a Data da Integralização de cada Série;



(xv) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, respectivamente, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(xvi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, sendo que a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, no âmbito de suas respectivas esferas de atuação, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(xvii) obtenção pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, suas respectivas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, conforme aplicável, exceto o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, sendo suficiente, para a primeira integralização de cada Série, a comprovação de seus protocolos para registro;

(xviii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômicas, reputacionais e financeiras;

(xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a



Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o “**Grupo Econômico**”), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xx) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme aplicável;

(xxii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, e no exercício de suas funções, das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“**Lei 12.846**”), do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas (“**Legislação Anticorrupção**”), na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (“**Decreto 11.129**”), visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de



terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xxiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Securitização ou em qualquer outro Documento da Operação;

(xxv) recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação dos Imóveis, em termos satisfatórios à Securitizadora; e

(xxvi) verificação de *Loan to Value* (LTV) máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o Valor Total da Emissão em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

4.1.1. A verificação das Condições Precedentes previstas nos itens (xi) a (xiv) acima se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à Primeira Data de Integralização.

4.2. A partir do momento em que ocorrer a primeira integralização, as integralizações subsequentes ficarão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições suspensivas, de maneira cumulativa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, mediante comprovação pela Devedora à Emissora ("**Condições Precedentes para as Demais Integralizações**"):

(i) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou dos Avalistas,



conforme aplicável;

(ii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iii) comprovação do efetivo registro perante a JUCESP das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes;

(iv) comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, bem como do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(v) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas entre a Primeira Data de Integralização ou data de integralização imediatamente anterior, conforme aplicável, e a próxima data de integralização;

(vi) manutenção da veracidade, correção e completude, na data da integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, conforme aplicável, e constantes dos Documentos Comprobatórios, sendo que cada parte será responsável, no âmbito de suas respectivas atribuições e esferas de competência, pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(viii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme o caso, que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômica, reputacional e financeira;

(ix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade



econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(x) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(xii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, conforme aplicável, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias,



destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Securitização ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e

(xv) manutenção do *Loan to Value (LTV)* máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o valor total integralizado dos CRI somado ao saldo devedor dos CRI em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

4.2.1. Para fins das Condições Precedentes, entende-se como a perfeita formalização, a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

4.2.2. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.



4.2.3. Quaisquer integralizações realizadas após a Primeira Data de Integralização dependerão da certificação, pela Securitizadora, do atendimento da integralidade das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, observado o disposto no item 4.2.1.1 abaixo. Para tanto, a Securitizadora, após obter a anuência dos subscritores (a qual poderá ocorrer mesmo sem deliberação em Assembleia Especial) quanto ao implemento das Condições Precedentes para as Demais Integralizações mediante envio de correspondência, deverá emitir notificação à Devedora atestando a regularidade na verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações.

4.2.3.1. A verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à nova integralização.

4.2.3.2. Caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 4.2.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, restará caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, devendo ser adotado o procedimento previsto no item 8.3.1 abaixo.

4.2.4. Procedimentos de Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou à prazo, em moeda corrente nacional, via B3 na Conta Liquidante B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo que, na integralização à 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. (“**Preço de Integralização dos CRI**”).

4.2.4.1. Na hipótese de integralização à prazo, uma vez cumpridas as respectivas condições precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Titulares de CRI para que realizem a integralização dos CRI da respectiva Série em até 90 (noventa) dias.

4.2.4.2. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, sendo certo que o Preço de Integralização dos CRI deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada data de integralização da respectiva Série, podendo variar entre datas de integralização distintas em razão da variação do Valor Nominal Unitário acumulado até cada data.

4.2.5. Cada integralização dos CRI ocorrerá após implementação ou renúncia, conforme aplicável, das condições precedentes.



4.2.6. Uma vez cumpridas as condições precedentes, os recursos oriundos das integralizações dos CRI serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização como “Despesas Iniciais”, por conta e ordem da Devedora (“**Despesas Iniciais**”);
- (ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e
- (iii) constituição do Fundo de Reserva de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

4.2.6.1. As Despesas Iniciais serão integralmente pagas com o valor da primeira integralização.

4.2.6.2. O Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas serão constituídos proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações.

4.2.6.3. Adicionalmente, após o cumprimento das condições precedentes, a integralização dos CRI, o pagamento das Despesas Iniciais e a constituição proporcional do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora, os recursos remanescentes serão transferidos para a Conta de Livre Movimentação, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.2.6.4. Os recursos oriundos das Demais Integralizações do CRI somente serão disponibilizados à Devedora após a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, nos termos das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas no item 4.2. deste Termo de Securitização.

4.2.7. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2.8. Sem prejuízo do disposto nos itens 4.2.3 e 4.2.4 acima, os recursos oriundos das integralizações dos CRI serão liberados à Devedora, por conta e ordem da Securitizadora, em 2 (duas) *tranches* de igual valor, cada qual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, observadas as seguintes condições:



(i) Primeira Tranche: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 4.1, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

(ii) Segunda Tranche: liberação dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do Valor Total da Emissão, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas no item 4.2, especialmente a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, e a comprovação do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

4.3. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais da respectiva Série emitidas pela Devedora, de modo que os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 1ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, e os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 2ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, observado o disposto nas seções 4.1.4 e 4.1.5.

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos oriundos da presente Emissão serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas Controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.** (“**Empreendimento Lar Inglaterra**”), conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização, destinando-se os recursos da presente Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto neste instrumento e a comprovação mediante os Documentos de Destinação (o “**Cronograma da Destinação dos Recursos**” e a “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente.

4.4.1. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no(s) Cronograma(s) da



Destinação dos Recursos aplicável(is) a cada Série, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratarem de cronogramas tentativos e indicativos, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do(s) Cronograma(s) da Destinação dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.

4.4.2. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos por Série nos termos previstos neste item 4.4, nos últimos dias de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira verificação ocorrerá em 15 de julho de 2026. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada neste item 4.4 e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, conforme modelo presente no Anexo IX, e de eventuais Documentos de Destinação, conforme abaixo definido, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.4.4. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos aqui definidos e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o item 4.4.2 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.4.5. Entende-se como “**Documentos de Destinação**” extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e



comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

4.4.6. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos Titulares dos CRI nos termos do Capítulo XIII, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

4.4.7. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de 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 para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.4.8. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos CRI, exclusivamente conforme este item 4.4.

4.4.9. A Devedora declarou que os Documentos de 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.

4.4.10. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para



fins de comprovação do atendimento a este item 4.4, na periodicidade prevista no referido item.

## **CAPÍTULO V - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL DOS CRI**

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração dos CRI. O titular de CRI da respectiva Série fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para os CRI 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para os CRI 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitários dos CRI da respectiva Série e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, conforme a seguinte fórmula, observada a carência mencionada neste Termo de Securitização (“**Remuneração dos CRI**”):

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

onde:

- J** = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva Série, ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- Vne** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- Fator Juros** = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:



$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização da respectiva Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

**nDI** = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro.

**K** = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” (um) até “n”.

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com



arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

- Spread** = CRI 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / CRI 2ª Série: 2,0010 (dois inteiros e um milésimo)
- DP** = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento da respectiva Série para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro;

Observações para o cálculo da Remuneração dos CRI:

- (i) o fator resultante da expressão  $(1 + \mathbf{TDI}_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \mathbf{TDI}_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3; e
- (vi) para efeito de cálculo da DI<sub>k</sub> será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15



são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais da respectiva Série.

5.2.1. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, ou seja, 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.2. Indisponibilidade ou Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação da Taxa DI. Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI.

5.2.3. Observado o disposto no item 5.2.5 abaixo, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

5.2.4. Caso a Taxa DI ou seu substituto legal, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI de que trata no item 5.2.3 acima, referida assembleia não será realizada, observado o disposto neste Termo de Securitização e a Taxa DI ou seu substituto legal, a partir da sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI ou seu substituto legal, será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou seu substituto legal divulgado.

5.2.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração nos termos previstos no Capítulo XII abaixo, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido da Remuneração



da respectiva Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série. Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados. Para fins do resgate previsto neste item, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, sem incidência de multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma deste Termo de Securitização.

5.2.6. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no item 5.2.3 acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação ao novo parâmetro de Remuneração deliberado em assembleia deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido na referida assembleia convocada para deliberar sobre referido assunto.

5.3. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI da respectiva Série os Encargos Moratórios previstos no item 3.1 (xix), os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI da respectiva Série conforme pagos pela Devedora, à Securitizadora. 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 da respectiva Série com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.

5.4. Amortização do Principal dos CRI Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I aplicável à respectiva Série., de acordo com a fórmula abaixo

$$AM_i = VNe \times Tai$$

onde:



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

*VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a data de amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e*

*Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrado em percentuais, nos termos estabelecidos no Anexo I deste Termo de Securitização.*

5.5. Suficiência dos Recursos. Os pagamentos aos Titulares dos CRI da Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI ficarão condicionados à suficiência dos recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme o caso, no 2º (segundo) Dia Útil anterior às respectivas Datas de Pagamento, observado que, em caso de insuficiência de recursos para pagamento integral das obrigações devidas na mesma Data de Pagamento de Remuneração dos CRI, os valores disponíveis serão alocados entre as Séries conforme a Proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento.

5.5.1. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a Data de Pagamento prevista para a respectiva Série neste Termo de Securitização.

5.6. Prorrogação de Prazos. Deverá ser observado o disposto no item 3.1 (xxiii) acima.

## **CAPÍTULO VI – GARANTIAS**

6.1. Os CRI não contarão com garantia da Securitizadora, 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. Não obstante e nos termos e condições previstos no Termo de Emissão de



Notas Comerciais serão constituídas as garantias previstas nos termos do item 3.1 (xvii) acima e abaixo descritas.

6.1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a alienação fiduciária do terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; do terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; e dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de forma a garantir as obrigações assumidas nas Notas Comerciais, conforme Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(ii) Fundo de Reservas: a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, constituída a partir do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser mantida em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, podendo tais recursos ser aplicados em Investimentos Permitidos. Caso o montante do Fundo de Reservas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficiente, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reservas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático;

(iii) Fundo de Despesas: o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficientes, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após



solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático.

(iv) Aval e Dívida Solidária: como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, aval em favor da Securitizadora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora (“**Aval e Dívida Solidária**”) pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Os recursos obtidos com a excussão do Aval e Dívida Solidária serão depositados na Conta Centralizadora e alocados conforme a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, observada a segregação por Série, nos termos acima indicados.

Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Securitização.

Nesse sentido, caso a Devedora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, observado o prazo de cura previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra todos e/ou parte das Garantias, conforme aplicável, e observada a segregação por Série acima prevista, para cobrar o pagamento dos valores então devidos, nos limites e condições previstos acima, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Devedora.



O Aval e Dívida Solidária prestados pelos Avalistas são outorgados em caráter irrevogável e irretratável e a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

Os Avalistas sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Securitizadora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Securitizadora. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, observada, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável e observado o disposto mais acima.

Os Avalistas renunciam, desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, naquilo que lhes for aplicável.

Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas, naquilo que lhes for aplicável.

O Aval e a Dívida Solidária continuarão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais e, ainda, o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Durante o prazo de vigência do Termo de Emissão das Notas Comerciais, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores, desde que devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do não pagamento pela Devedora, informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas,



observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Os pagamentos deverão ser realizados mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob o Aval e Dívida Solidária, conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou arbitral e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado a, as multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

As Garantias poderão ser executadas e exigidas pela Securitizadora, agindo conforme o disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, judicial, extrajudicialmente e/ou no âmbito arbitral.

Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas, perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observado o regime de segregação por Série e a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

O Aval e a Dívida Solidária são outorgados em caráter irrevogável e irretroatável. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval e da Dívida Solidária não ensejarão, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou



cada uma destas Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observado, em qualquer hipótese, o quanto disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais e o disposto neste instrumento, especialmente no que tange à segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

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

A Devedora e o Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento, naquilo que lhes for aplicável.

A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

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

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



6.1.2. A Emissão conta, ainda, com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

6.2. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias ora constituídas e que venham a ser eventualmente constituídas em relação aos Créditos Imobiliários, podendo a Securitizadora (conforme o caso), conforme orientação dos Titulares de CRI, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para a excussão das garantias. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais. A alocação de quaisquer recursos decorrentes da excussão observará o disposto neste Termo de Securitização, inclusive o caráter *pari passu* entre as Séries dos CRI, observada a segregação por Série prevista neste Termo de Securitização em relação ao Aval.

## **CAPÍTULO VII – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI**

7.1. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as Séries, simultaneamente, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais de ambas as Séries, nos termos previstos no item 6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais** e “**Resgate Antecipado dos CRI**”, respectivamente), sendo vedado o resgate antecipado facultativo de apenas uma das Séries das Notas Comerciais, sem que a outra Série seja igualmente resgatada de forma simultânea.

7.1.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem resgatados, acrescido; (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, até a data de resgate, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como



(iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente poderá ser realizado após decorrido o período de *lock-up* de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), sendo vedada a realização de Resgate Antecipado dos CRI durante o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.1.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão do Resgate Antecipado dos CRI, permanecendo devidos, na data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, exclusivamente o disposto na cláusula 7.1.1.

7.1.2.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 13.1 abaixo, observado o seguinte: (i) a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais de ambas as Séries, calculada conforme previsto no item 7.11 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

7.1.4. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.1.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.



7.1.5. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.1.3 acima, estará formalizado o resgate antecipado dos CRI da respectiva Série.

7.1.6. Os pagamentos a título do exercício da Resgate Antecipado dos CRI serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.1.7. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.1.5 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2. Caso a Devedora realize a amortização extraordinária das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**”), a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) dos CRI de ambas as Séries, de forma simultânea, observada a Proporção da Série, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries (“**Amortização Extraordinária dos CRI**”).

7.2.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem amortizados, acrescido (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, até a data de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como (iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.2.2. A Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série somente poderá ser realizada após decorrido o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI, nos termos do Capítulo XII deste Termo de Securitização, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária dos CRI durante o Período de Lock-up.



Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.2.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, permanecendo devidos, na data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI o disposto na cláusula 7.2.1.

7.2.2.1. Caso a amortização extraordinária acima mencionada seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI.

7.2.3. O valor remanescente da Remuneração devida para os CRI da respectiva Série não amortizados continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

7.2.4. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.2.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

7.2.5. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.2.4 acima, estará formalizada a amortização extraordinária dos CRI.

7.2.6. Os pagamentos a título do exercício da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais da respectiva Série e, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.2.7. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.2.6 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2.8. Os CRI da respectiva Série amortizados pela Securitizadora, conforme previsto neste item 7.2, serão obrigatoriamente cancelados na proporção do valor amortizado da respectiva Série.

7.2.9. A realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, observada a Proporção da Série.



## **CAPÍTULO VIII – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI**

8.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar compulsoriamente o resgate antecipado da integralidade dos CRI nas seguintes hipóteses (“**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI**”):

- (i) vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático;
- (ii) declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, pelos Titulares de CRI, reunidos em sede de Assembleia Especial prevista no item 8.3.1 abaixo, convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático; ou
- (iii) caso a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previsto no item 8.3.1 abaixo, não tenha quórum para deliberação e/ou não se instale em segunda convocação.

8.1.1. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sujeitará a Devedora ao pagamento, à Securitizadora, do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários em até 02 (dois) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário conforme o caso à Devedora de comunicação neste sentido.

8.1.2. O pagamento a ser realizado pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais e do item 8.1.1 acima, deverá compreender: (i) o saldo do valor nominal das Notas Comerciais; (ii) a remuneração das Notas Comerciais; e (iii) os Encargos Moratórios, se aplicável, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais.

8.1.3. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas: (i) a apuração do valor devido aos Titulares de CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de ambas as Séries e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive); e (ii) o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, deverá ser feito da totalidade dos CRI, portanto, de ambas as Séries emitidas.

8.1.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sem o pagamento dos valores devidos em decorrência deste Termo de Securitização e dos CRI, a Securitizadora, o Agente



Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do patrimônio separado vinculado à Emissão, ou os Titulares de CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora e/ou as SPEs Garantidoras e/ou os Avalistas e/ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito das Notas Comerciais e da Emissão; e (ii) a excussão das Garantias. A alocação de quaisquer recursos decorrentes de medidas judiciais e/ou excussão das Garantias observará o disposto neste Termo de Securitização, observada as condições do Aval prevista neste Termo de Securitização.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial, extrajudicial ou arbitral, ou consulta aos Titulares de CRI, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previstos no item 7.1.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, respeitados os eventuais prazos de cura (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**”):

- (i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;
- (ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;
- (iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios



de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI da respectiva Série reunidos em Assembleia Especial;

(v) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou arbitral pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso, de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade; ou

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis



contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previstos no item 7.1.2 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário convocará Assembleia Especial com vistas a deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais de ambas as Séries, observando-se os quóruns previstos no Capítulo XII deste Termo de Securitização (**“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”**):

- (i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;
- (iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;
- (iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total e/ou parcial do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;



- (v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme abaixo definido), da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);
- (vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;
- (vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("**Valor de Corte**"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;
- (viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;
- (ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sido sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;
- (x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;
- (xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais



e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, conforme aplicável, pelos crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan Urbanização e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação,



transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso; ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Securitização;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), conforme aplicável, que afetem de forma material as atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras ou do(s) Avalista(s) por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos



ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

(xix) se a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s) incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, conforme aplicável, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s), conforme aplicável, desde que tal paralisação não seja: (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário de seus negócios; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; ou (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS, desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso e conforme aplicável;

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, pela Devedora, de ativos e/ou direitos, em uma ou mais operações relacionadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora; ou **(b)** seja realizada com Parte Relacionada e/ou em condições não comutativas, inclusive por preço inferior ao valor de mercado; ou **(c)** cause, ou possa razoavelmente causar, Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou redução material da cobertura, validade, exequibilidade ou suficiência das Garantias e do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial ou conforme previsto neste Termo de Securitização, exceto, e independentemente de aprovação, as operações realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou de suas Controladas, incluindo, sem limitação, (i) vendas, promessas de venda, cessões e demais atos de comercialização de unidades imobiliárias e recebíveis a elas relacionados, no âmbito dos empreendimentos, (ii) alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, e/ou (iii) reorganizações intragrupo que não impliquem alteração de controle e que não causem Efeito Adverso



Relevante, desde que não haja prejuízo às Garantias e aos direitos do Patrimônio Separado;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante:

(xxv) caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário:

- (a) Até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;
- (b) Até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;
- (c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;
- (d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e
- (e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(xxvi) caso a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s) deixem de enviar, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;



(xxvii) caso a Devedora deixe de enviar (a) até o dia 1º de junho de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados da Perplan Urbanização, relativos ao respectivo exercício social encerrado, assinados pelo contador responsável; e (b) até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico;

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xxix) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, de qualquer das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer do(s) Avalista(s), conforme aplicável, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, observado que: (a) este evento somente será caracterizado se (i) a restrição/pontuação negativa decorrer de inadimplemento efetivo, exigível e não contestado de boa-fé, e (ii) permanecer por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após notificação; e (b) não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado se a Devedora, a(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovarem, de forma razoável, que (i) houve indisponibilidade, erro sistêmico ou falha de integração/atualização do SCR, ou (ii) a restrição decorre de inconsistência cadastral/operacional imputável a terceiro e alheia à vontade da Devedora, da(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou do(s) Avalista(s), desde que a Devedora evidencie as tentativas de obtenção/regularização e mantenha a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados até a normalização;

(xxx) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 4.2.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações;

(xxxi) não cumprimento dos Covenants, conforme previstos no presente Termo de Securitização;



(xxxii) não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxxiii) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Data de Integralização dos CRI, renováveis por igual período mediante justificativa fundamentada apresentada pela Devedora, a FVB Empreendimentos deverá obter o endosso da apólice de seguro vigente referente às unidades autônomas designadas como “salas” do condomínio denominado “Civitas Mall”, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a comprovação do referido endosso. Na hipótese de o endosso comprovadamente não se mostrar possível, a FVB Empreendimentos se obriga a depositar na Conta Centralizadora eventuais indenizações recebidas decorrentes do referido seguro, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos do item 8.3 deste Termo de Securitização;

(xxxiv) caso seja constatada deterioração, depreciação ou insuficiência das garantias reais constituídas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e o reforço ou substituição das referidas garantias não seja implementado no prazo e na forma estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para tanto;

(xxxv) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados dos seus respectivos protocolos, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias se comprovado à Securitizadora que a Devedora está agindo com a diligência necessária para sanar eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis;

(xxxvi) a não apresentação e posterior aprovação, pela BRIO à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 31 de dezembro de 2026, de documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras de natureza corporativa da Devedora realizados entre 01 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro 2026, de principal estimado em R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), desconsiderados multas, prêmios e outros custos de pré-pagamento; ou



(xxxvii) não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 ("Covenant de Alavancagem"):

"*Covenant de Alavancagem*": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

"*Dívida Líquida Corporativa*": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora;

"*Patrimônio Líquido*": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

O não envio por parte da Devedora das demonstrações financeiras em até 45 dias corridos, renováveis por igual período caso a Devedora se mostre diligente na obtenção das demonstrações financeiras auditadas, após o fim do respectivo exercício se configurará como descumprimento do "*Covenant de Alavancagem*".

8.3.1. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (i) convocar uma Assembleia Especial, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, observada formalidades previstas neste deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries; e (ii) enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.

8.3.2. A decisão de não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais de



qualquer das Séries deverá ser tomada por Titulares de CRI em Assembleia Especial e, caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries e providenciado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries.

8.4. **Notificação:** Em caso de ocorrência ou decretação de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá imediatamente, ou no máximo em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado.

8.4.1. No caso de se verificar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI de ambas as Séries; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI de ambas as Séries.

8.4.2. Na ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, prescindir da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na impossibilidade de realização de referida assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, hipótese em que a Securitizadora poderá adotar as medidas cabíveis independentemente de deliberação assemblear, nos termos da legislação aplicável.

## **CAPÍTULO IX – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

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

- (i) é uma sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma securitizadora nos termos da Resolução CVM 60;



(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que é parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60;

(iv) a celebração pela Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Securitizadora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;

(vi) a custódia dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, incluindo mas não se limitando as CCI, as Notas Comerciais, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;

(vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Oferta e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;

(viii) as informações e declarações contidas neste Termo de Securitização em relação à Securitizadora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Securitizadora, aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, às Notas Comerciais ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração



constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;

(x) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Securitizadora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;

(xi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Securitizadora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xii) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira, reputacional ou outras, ou, ainda, suas atividades;

(xiv) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(xvi) as informações fornecidas pela Securitizadora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Securitizadora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;



(xvii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xviii) cumpre, por si e por pessoas do mesmo Grupo Econômico, incluindo seus respectivos administradores (conselheiros e diretores) e funcionários agindo em nome e em benefício da Securitizadora, as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Securitizadora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Oferta; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Securitizadora; (d) abstêm-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando elas lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

(xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;

(xx) 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, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxi) no desenvolvimento de suas atividades, não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

(xxii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades ou resultar em impacto reputacional adverso;

(xxiii) possui plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada aos CRI;



(xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Securitizadora de exercerem plenamente suas funções;

(xxvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxvii) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxviii) os Créditos Imobiliários, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxix) as CCIs, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxx) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xxxi) assegurará que as CCIs, sejam registradas e atualizadas na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(xxxii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xxxiii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxxiv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que lastreiam e/ou garantam a oferta, bem como as Garantias, o Fundo de Reservas, a Conta Centralizadora, a Conta Liquidante B3 e os recursos disponíveis na Conta Centralizadora; e



(xxxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

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

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

- (i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial ou arbitral dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (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, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) em relação às SPEs Garantidoras e aos Avalistas, dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, comprometem-se a enviar cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, conforme aplicável;



- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (f) cópia de qualquer notificação judicial, arbitral, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora, SPEs Garantidoras e aos Avalistas 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;
- (vii) efetuar, em até 5 (cinco) 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 de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;



- (b) extração de certidões;
- (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 Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, 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 Securitizadora;

(xv) manter:

- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, 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;
- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e
- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xvi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários e a Operação;

(xviii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;



(xx) 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;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxiii) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança; e

(xxiv) nos termos da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

9.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Securitizadora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.



9.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, serão exercidas pela Securitizadora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

9.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, aos CRI.

9.7. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, declarando que eles se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, nos termos da opinião legal do assessor legal contratado no âmbito da Emissão.

## **CAPÍTULO X – DA CONTA CENTRALIZADORA**

10.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora, observado que tais aplicações deverão respeitar o disposto neste Termo de Securitização e a segregação de recursos do Patrimônio Separado, inclusive no que tange às Séries dos CRI, quando aplicável.

10.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação, observadas as obrigações e prazos de pagamento aplicáveis a cada Série dos CRI, quando aplicável.

10.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos, observado o



disposto quanto à alocação de recursos no âmbito do Patrimônio Separado e, quando aplicável, entre as Séries dos CRI.

10.4. Todos e quaisquer rendimentos, remunerações, ganhos, acréscimos, bônus, rebates, abatimentos, créditos, devoluções, descontos ou quaisquer valores de qualquer natureza auferidos, direta ou indiretamente, em decorrência: **(i)** do investimento em Investimentos Permitidos realizadas com recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e/ou de valores mantidos na Conta Centralizadora, bem como **(ii)** da manutenção de tais recursos em conta e/ou de sua movimentação, inclusive rebates, *cashbacks* e/ou restituições, conforme o caso, pertencerão integralmente ao Patrimônio Separado, devendo ser nele contabilizados e permanecer vinculados ao pagamento dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

10.4.1. Fica expressamente vedado à Securitizadora, bem como a quaisquer de seus administradores, empregados, representantes, prestadores de serviço e/ou partes relacionadas, receber, reter, apropriar-se, compensar ou de qualquer forma usufruir de qualquer parcela de tais valores, a qualquer título. Na hipótese de a Securitizadora, por qualquer motivo, receber quaisquer valores dessa natureza, deverá repassá-los integralmente ao Patrimônio Separado, na mesma data do recebimento ou, não sendo possível, no Dia Útil imediatamente subsequente, mantendo registros que permitam sua verificação pelo Agente Fiduciário, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **CAPÍTULO XI – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

11.2. Os Créditos do Patrimônio Separado estão sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI de todas as Séries da presente Emissão e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, I da Lei 14.430.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de



Reservas); (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) pelas Garantias; e (v) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.

11.2.2. 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 Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.3. Este Termo de Securitização, o qual institui o Regime Fiduciário, e seus aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33, I, e 34 da Resolução CVM 60.

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

11.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima 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 para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo,  $\frac{2}{3}$  (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Investidores, conforme o §3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.5. Na Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI da respectiva Série nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Titulares dos CRI da respectiva Série não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.



11.6. 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 Securitizadora 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.

11.7. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto ao Custodiante, devendo a Securitizadora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Termo de Securitização e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Securitização bem como no contrato de prestação de serviços de custódia, conforme declaração assinada pelo Custodiante constante no Anexo IV deste Termo de Securitização.

11.8. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

11.9. A Securitizadora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 31 de março de cada ano.

11.9.1. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.9.2. A Securitizadora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial, arbitral 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.

11.9.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta (“**Taxa de Emissão**”, “**Taxa de Administração**”, “**Taxa de Distribuição**”, respectivamente).

11.9.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão custeadas pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas parcelas únicas no valor equivalente a R\$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Emissão e R\$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Distribuição, respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série.

11.9.5. A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela de tal remuneração devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

11.9.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, desde já fica autorizada a ser feita pela própria Securitizadora com uso do Fundo de Despesas. Na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas para tal finalidade, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento



Antecipado estiver em curso, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (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), ou os tributos que venha a substituí-los, conforme o caso, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

11.9.9. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização), especialmente, ressarcirão a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Devedora, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso. O ressarcimento a que se refere este item 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. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre eventual aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, nos termos da



regulamentação aplicável. Quaisquer valores aportados pelos Titulares de CRI nessa hipótese serão incorporados ao saldo devedor dos CRI da respectiva Série, passando a ser remunerados pela mesma taxa aplicável à Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* a partir da data do efetivo aporte, sendo assegurado ao Patrimônio Separado e aos Titulares de CRI o direito de regresso em face da Devedora pelo valor integral desembolsado, acrescido da respectiva remuneração.

11.9.10. 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, as SPEs Garantidoras, o(s) Avalista(s), o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados à Reestruturação (conforme definido abaixo) solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, independentemente da Série, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“**Fee de Reestruturação**”). 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 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.

11.9.11. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item 11.9.8 acima.

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



11.9.13. 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.

11.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Verificação imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: ("**Ordem de Pagamentos**"):

- (i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI em atraso;
- (v) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI a vencer;
- (vi) pagamento de Amortização do Principal dos CRI em atraso;
- (vii) pagamento de Amortização do Principal dos CRI a vencer, conforme tabela vigente constante do Anexo I;
- (viii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (ix) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e
- (x) Liberação Residual dos valores para a Conta de Livre Movimentação.



11.10.1. Observadas as Datas de Pagamento aplicáveis a cada Série, os pagamentos referidos acima, quando decorrentes de recursos comuns às Séries e não originados da execução de Garantias específicas de determinada Série, serão realizados entre as Séries conforme a Proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento. Os recursos decorrentes da execução de Garantias específicas de uma Série serão destinados prioritariamente ao pagamento das obrigações da respectiva Série, observado o disposto neste Termo de Securitização.

11.10.2. Após: (i) o cumprimento da Ordem de Pagamento, mensalmente; e (ii) a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do item (xviii) do item 12.5 deste Termo de Securitização.

11.11. Despesas. As despesas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no item 15.1 abaixo, dentre outras necessárias à emissão dos CRI, que forem devidamente comprovadas, serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas Iniciais, serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos devidos à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais; e (ii) as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado de acordo com a Ordem de Pagamentos ou mediante a utilização do Fundo de Despesas.

11.11.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora passando a integrar o conceito de Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no item 11.10 acima. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista neste item será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

11.11.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no Capítulo XV abaixo, a Securitizadora deverá, nos termos da Ordem de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos



recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI de cada respectiva Série, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

11.11.3. Sem prejuízo do item 11.11.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

## **CAPÍTULO XII - DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

12.1. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

12.1.1. Para fins deste Capítulo, (i) o Agente Fiduciário atuará como representante da comunhão dos Titulares de CRI de todas as Séries; (ii) quando este Termo de Securitização exigir deliberação dos Titulares de CRI, os quóruns serão apurados com base nos CRI em Circulação (somatório das Séries), salvo quando a matéria afetar direitos ou obrigações de forma específica a determinada Série, hipótese em que deverá ser observado o voto separado da Série afetada, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, 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, em todas os seus capítulos, seções 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 se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não possui qualquer relação com a Securitizadora, com a Devedora, SPE Garantidoras e/ou Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto aos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme indicados e nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, incluindo entre os Titulares de CRI das diferentes Séries da presente Emissão, respeitadas as características, direitos econômicos, datas de pagamento e demais condições específicas atribuídas a cada Série nos termos deste Termo de Securitização, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;



(x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Securitizadora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e

(xi) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.3. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Securitizadora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário da presente Operação de Securitização. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Securitizadora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.4. Início das Funções: 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 dos CRI da última Série ou até que todas as obrigações da Securitizadora e do Patrimônio Separado tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

12.5. Obrigações do Agente Fiduciário: 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) 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 dos seus próprios bens;
- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;



- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista no Capítulo XIV abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI de cada Série e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das seções e capítulos constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI de cada Série, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e/ou da Devedora e, conforme o caso;



- (xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalista(s) a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI de cada Série aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website (<https://www.vortex.com.br/>);
- (xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação da Emissão e/ou dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (xix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI de cada Série acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;
- (xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista no Capítulo XII abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e



(xxiii) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei.

12.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário 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 e;
- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

12.5.2. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devida devida até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos.

12.5.3. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.5.4. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.



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

12.5.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela 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.

12.5.7. 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.

12.5.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares do CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento.

12.5.9. 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, pela Devedora ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.5.10. Remuneração da Instituição Custodiante:

- (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
- (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI; e, (b) 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 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e

- (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

12.5.11. O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

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

12.5.13. Pela implantação do Escriturador, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

12.5.14. A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos



anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.15. Pela implantação do Escriturador do Lastro, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

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

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

12.5.18. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

12.5.19. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.



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

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

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

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

12.5.24. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário e do Agente Liquidante, incluindo, mas não se limitando, à **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.595.680/0001-36.

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



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

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

12.6.1. A Assembleia Especial a que se refere o item 12.6 anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 17, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item 12.6 acima, caberá à Securitizadora efetuar-la no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto no item 13.10 abaixo.

12.6.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização e à manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pelo Capítulo XII abaixo.

12.8. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.9. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.



12.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

12.11. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, caso a Securitizadora não faça.

12.12. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções.

12.13. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou deste Termo de Securitização.

12.14. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

12.15. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado, quando aplicável, o voto separado e a aprovação das Séries afetadas, observado ainda e também o disposto no item 13.10 abaixo. 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.

### **CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI**



13.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.1.1. Admite-se a realização das Assembleias Especial de Titulares dos CRI de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

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

13.1.3. O Titular de CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.1.4. É permitido aos Titulares dos CRI votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

13.1.5. Realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

13.1.6. Para fins deste Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Especial poderão versar sobre (i) matérias aplicáveis indistintamente a ambas as Séries ("Matérias Comuns"); e (ii) matérias que afetem direta ou indiretamente e exclusivamente direitos e/ou obrigações de determinada Série ("Matérias Específicas").



13.1.7. A existência de Matérias Específicas não implica qualquer ordem de preferência, prioridade de pagamentos ou subordinação entre as Séries, as quais permanecem *pari passu*, observado o disposto neste Termo de Securitização quanto à segregação de garantias por Série.

13.1.8. Nas Matérias Comuns, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, computado em conjunto, considerando-se o somatório das Séries.

13.1.9. Nas Matérias Específicas, a deliberação será tomada pelos Titulares dos CRI da Série afetada, apurada exclusivamente com base nos CRI em Circulação daquela Série, observado o quórum previsto neste Capítulo.

13.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o voto separado da respectiva Série afetada quando a matéria constituir Matéria Específica, nos termos deste Capítulo, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização e/ou do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e
- (vii) os Eventos de Vencimento Antecipado; e
- (viii) alteração da Destinação dos Recursos nos termos do item 4.4.6 acima.



13.3. Convocação da Assembleia Especial. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, considerando o somatório dos CRI de ambas as Séries. Na hipótese de Matéria Específica, a convocação poderá ser requerida por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 ([www.leveragesec.com.br](http://www.leveragesec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

13.5. Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

13.6. Sem prejuízo do disposto do item 13.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma do Capítulo XV abaixo, por 1 (uma) única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e de 8 (oito) dias, em segunda convocação, salvo se de outra forma disposta neste Termo de Securitização.

13.6.1. Independentemente da convocação prevista no item 13.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, conforme o caso, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

13.6.2. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI deve ser dirigida à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação



da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

13.6.3. A Securitizadora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

13.6.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.7. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Securitizadora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Securitizadora. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que nos termos previstos na legislação aplicável, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e/ou do Fundo de Despesas, aplicar-se-á o disposto no Capítulo XI, inclusive quanto à eventual deliberação sobre custeio pelos Titulares de CRI e, quando aplicável, quanto ao rateio *pro rata* entre Séries ou exclusivamente pela Série afetada, conforme se trate de Matéria Comum ou Matéria Específica.

13.8. Conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI da respectiva Série, se for o caso, inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.8.1. Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

13.8.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas;



(ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e

(iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

13.8.3. Não se aplica a vedação prevista no item 13.8.2 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, forem as pessoas mencionadas no item 13.8.2 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI. Nas Matérias Específicas, os votos serão apurados separadamente por Série, considerando-se, para fins de quórum e deliberação, apenas os CRI em Circulação da Série afetada, sem prejuízo de eventual quórum geral quando aplicável.

13.10. Quórum de Instalação. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, cada uma das Assembleias Gerais instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem qualquer quantidade de CRI em Circulação. Na hipótese de Matéria Específica, o quórum de instalação será apurado com base exclusivamente nos CRI em Circulação da Série afetada.

13.11. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer de referidos for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.



13.13. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local da sede da Securitizadora, de modo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.14. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao representante da Securitizadora;
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais;
- (iii) ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

13.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas, com quórum de aprovação representado por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria simples dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial. Nas Matérias Específicas, o quórum de deliberação será apurado separadamente por Série, observado o voto separado da Série afetada.

13.16. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, sendo certo que, quando a matéria configurar Matéria Específica, a aprovação exigirá também o voto favorável dos Titulares de CRI da Série afetada, apurado separadamente:

- (i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração aplicáveis a cada Série, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;
- (iii) alteração dos Investimentos Permitidos;



- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), do Pagamento Antecipado Total, da Taxa de Administração, exclusão ou redução da Alienação Fiduciária de Imóveis ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou
- (v) qualquer alteração do presente item e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

13.17. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3 e/ou ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, (iii) envolver redução da remuneração de qualquer um dos prestadores de serviços da Oferta, e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo da pagamentos e nas Garantias, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI e/ou à Securitizadora, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.17.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.18. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.



13.19. Sem prejuízo do disposto neste Capítulo XIII, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

13.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas nas Assembleias Especial de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM, via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou sistema disponível à data do envio, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

13.21. 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, consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

## **CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada, pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, contados de sua ciência e poderá ensejar 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 15 (quinze) dias contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de todas as Séries para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;



(iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, 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, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora; e

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial ou decisão arbitral imediatamente exequível.

14.1.1. Inobstante o acima, a convocação, instalação, deliberação e formalidades da Assembleia Especial observarão o disposto no Capítulo XIII, inclusive quanto às hipóteses de Matéria Específica e voto separado, quando aplicável.

14.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

14.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de CRI em circulação, considerando ambas as Séries, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.



14.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.3 acima decidirá pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, apurado com base no valor global dos CRI em Circulação, ou seja, considerando o somatório das 2 (duas) Séries.

14.6. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.3 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 companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

14.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão destinados à satisfação das obrigações da Emissão, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, bem como as regras específicas aplicáveis a cada Série. Para fins de eventual dação em pagamento, a cada Série será atribuída parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado conforme a Proporção da Série apurada na data de liquidação, salvo se este Termo de Securitização estabelecer regra diversa para determinada Série. Dentro de cada Série, a distribuição ocorrerá *pro rata* entre os respectivos CRI em Circulação. Operar-se-á, no momento da referida dação, a quitação dos CRI, na extensão dos bens e direitos recebidos, nos termos aprovados pela Assembleia Especial.

14.8. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela própria Securitizadora.

14.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes deste capítulo, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

14.10. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão direito ao reembolso dos custos incorridos,



com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização. Na hipótese de insuficiência, aplicar-se-á o disposto neste Termo de Securitização quanto ao eventual adiantamento pelos Titulares de CRI, conforme a Proporção da Série apurada na data do respectivo adiantamento, quando aplicável.

14.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou/e **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, observadas, em qualquer caso, a Ordem de Pagamentos descrita no presente instrumento e as regras de alocação entre Séries previstas neste Termo de Securitização, inclusive quanto a rateios *pro rata*, quando aplicável.

## **CAPÍTULO XV - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS**

15.1. As Despesas Iniciais, e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias (“**Despesas Recorrentes**” e, em conjunto com as Despesas Iniciais, as “**Despesas**”) serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que: **(i)** as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora do valor da(s) primeira(s) integralização(ões), observado que, havendo integralizações em datas distintas e/ou por Série, o desconto será realizado proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data/Série; **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas será descontada pela Securitizadora, proporcionalmente, dos valores integralizados *pro rata* entre as Séries, conforme o valor integralizado de cada Série na respectiva data; e **(iii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora:

- (i) taxas e emolumentos da CVM e da B3 para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos ao CRI;



- (ii) as despesas com a Securitizadora e os prestadores de serviços, conforme indicadas no Anexo VIII;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do item 12.5.1 acima;
- (iv) todas as despesas de registro e custódia dos Documentos Comprobatórios representativos dos Créditos Imobiliários;
- (v) todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;
- (vi) os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
- (vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
- (viii) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
- (x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;
- (xi) despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xii) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;



(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI;

(xiv) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e cuja responsabilidade pela contratação seja atribuída à Securitizadora; e

(xvi) quaisquer tributos e/ou despesas e/ou sanções, presentes e futuros, que sejam imputados por lei e/ou por decisão administrativa, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecurável aplicável ao Patrimônio Separado dos CRI.

15.2. Despesas Iniciais. As Despesas Iniciais encontram-se listadas em anexo ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, na(s) primeira(s) integralização(ões), proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data e, se aplicável, *pro rata* entre as Séries.

15.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI de todas as Séries, salvo se a despesa se relacionar exclusivamente a determinada Série, hipótese em que a aprovação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII acima, e realização dos Créditos Imobiliários, e



das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que não pagas por esta.

15.4. Os Titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

15.6. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação dos Titulares de CRI, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Securitizadora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração, observado, no que couber, o disposto nos itens 11.9.6 e 11.9.7 acima e nos itens 12.6 e seguintes deste Termo de Securitização.

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

15.8. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que os Titulares de CRI que deliberarem pelo



custeio da Taxa de Administração terão assegurado o direito de reembolso junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

15.8.1. No caso de que trata o item 15.9.1 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso o aporte se relacione exclusivamente a determinada Série, a deliberação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII deste instrumento.

15.9. Obrigação de Indenização. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário (“**Partes Indenizadas**”) por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

15.10. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, observados o prazo e as condições previstos no item 11.10.2 deste Termo de Securitização.

15.11. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

## **CAPÍTULO XVI – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE**

16.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo



remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

*Para a Securitizadora*

### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

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

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: 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 05.425-02

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [estruturacao@vortex.com.br](mailto:estruturacao@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos) / [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br)

16.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, 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 e 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

16.3. As publicações acima serão realizadas 1 (uma) única vez e, no caso de Assembleia Geral, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

16.5. A Securitizadora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 80 ou legislação em vigor, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

16.6. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

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

16.8. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br), responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá



ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

16.9. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

## **CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

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

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado, para cada aquisição de CRI, e, quando aplicável, para cada Série, da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data de resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

17.3. Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.4. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do



imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

17.5. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.6. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.7. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal (“STF”). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.8. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento



mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.9. Não obstante a isenção de retenção na fonte acima mencionada, a Medida Provisória nº 1.034, publicada em 01 de março de 2021 e, posteriormente, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze) por cento a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de crédito; e (b) 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.10. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.11. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está



dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

17.12. Reforma Tributária e Alterações Legislativas. A legislação tributária brasileira encontra-se em processo de alterações relevantes, incluindo a Reforma Tributária do Consumo (Emenda Constitucional nº 132/2023 e legislação complementar correlata, incluindo a Lei Complementar nº 214/2025), com cronograma de transição e implementação gradual da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), bem como extinção/substituição progressiva de tributos atuais, como o PIS e a COFINS, conforme aplicável. Assim, as regras de tributação aqui descritas poderão ser alteradas ao longo da vigência dos CRI, recomendando-se aos investidores que consultem seus assessores tributários.

17.13. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13/2024, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes (“JTF”). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada. Vale notar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento) a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

17.14. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados



em JTF, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa da RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.15. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13/2024, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto 6.306**”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.16. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

18.1. O investimento nos 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 à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, às SPEs Garantidoras, aos Imóveis e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ao Aval e Dívida Solidária, à Alienação Fiduciária de Imóveis e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

18.2. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.



18.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Securitizadora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

18.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO, incluindo, sem limitação, o Empreendimento Lar Inglaterra, e/ou sobre os Imóveis quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria, se materializado, um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO e/ou sobre os Imóveis, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Capítulo XVI como possuindo também significados semelhantes.

18.5. Os fatores de risco relacionados à Securitizadora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2 Descrição dos principais riscos de mercado”, incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA” no campo disponível. Em seguida acessar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

## **Riscos da Securitizadora**

### *Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora*

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras,



seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

#### *Crescimento da Securitizadora e de seu Capital*

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

#### *Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio*

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

#### *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Securitizadora e de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Securitizadora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos. Não



é possível garantir que não haverá falhas operacionais na Securitizadora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

#### *Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada*

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

#### *Risco da não realização da carteira de ativos:*

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares.

#### *Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora*

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida



Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### *O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado*

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

#### *Risco operacional e risco de fungibilidade*

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Securitizadora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

#### *Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão*

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.



*Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) do formulário de referência da Securitizadora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência*

A Securitizadora e o formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de auditoria legal completa para fins desta Oferta, de modo que não há qualquer opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Securitizadora. Caso o formulário de referência da Securitizadora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Securitizadora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.

### **Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário**

*Recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e, conseqüentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

*Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo



de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI*

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Nesse sentido, os recursos decorrentes das Notas Comerciais, inclusive em função da execução das Garantias poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

*Risco de concentração de devedor e efeitos adversos na Remuneração e Amortização*

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pelas Notas Comerciais. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e



Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais e das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e, conseqüentemente, dos CRI.

### **Riscos dos CRI e da Oferta**

#### *Riscos Gerais*

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como a quantidade de chuvas, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e de suas controladas e, conseqüentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, das Notas Comerciais e da Alienação Fiduciária de Imóveis podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### *Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI*

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda,



o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

#### *Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI*

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, 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 da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

#### *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 de alta liquidez, 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 por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

#### *Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.



### *Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI estarão sujeitas a quóruns qualificados, inclusive de 2/3 dos CRI em Circulação, conforme o caso, e a regras específicas de instalação e deliberação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável. Em razão disso, Titulares de CRI detentores de pequena quantidade de CRI, inclusive em determinada Série, poderão ser obrigados a acatar decisões aprovadas pela maioria, ainda que tenham votado de forma desfavorável ou se absterido, podendo tais deliberações impactar direitos econômicos e operacionais relacionados à Emissão, inclusive no que se refere a critérios de alocação de pagamentos e/ou rateios entre Séries, quando aplicável.

Não há, em regra, mecanismos automáticos de saída, tais como venda compulsória, direito de retirada ou liquidez assegurada, para Titulares de CRI dissidentes em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Ademais, a convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais poderá ser prejudicada por fatores como pulverização dos CRI, dificuldades de obtenção de quórum e participação dos investidores, ou necessidade de realização de segunda convocação, o que pode resultar em atrasos na tomada de decisões relevantes e/ou na implementação de medidas no interesse da comunhão dos Titulares de CRI, com potencial impacto adverso para os Titulares de CRI.

### *Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI*

A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

### *Risco de indisponibilidade da Taxa DI*



Nos termos deste Termo de Securitização, caso a Taxa DI torne-se indisponível por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais e, conseqüentemente, aos CRI por imposição legal, determinação judicial ou arbitral, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, (ii) exclusivamente na ausência da taxa mencionada no item (i) acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI. Muito embora este parâmetro deva preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI, não há garantias de que o parâmetro adotado será suficiente para preservar os níveis de Remuneração dos CRI em sua integralidade. Adicionalmente, há o risco de a Assembleia Especial ora referida não obter quórum suficiente de instalação ou de aprovação sobre a nova taxa, ocasiões as quais poderiam ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

#### *Amortização extraordinária ou resgate antecipado*

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

#### *Prestadores de serviços no âmbito da Emissão*

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Securitizadora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.



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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou arbitral dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

*Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Securitizadora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Securitizadora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.*

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Notas Comerciais. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundos da emissão de Notas Comerciais pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da



Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

#### *Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora*

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

#### *Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial, arbitral ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

#### *Liquidação do Patrimônio Separado e vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*



Conforme previsto nas Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

*Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA*

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os



documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, bem como suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

#### *Risco de Estrutura*

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.

#### *Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence*

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas. Caso o escopo da auditoria legal fosse diferente, as conclusões constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

#### *A Devedora está sujeita a normas ambientais*

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em



decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

#### *Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos



Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes da emissão das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

*Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora no âmbito da Oferta*

As informações financeiras da Securitizadora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

*Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários*

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de Securitizadora das Notas Comerciais, que deram origem aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

*Partes relacionadas*

A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.



### *Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta*

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Devedora, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto no Contrato de Distribuição, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

### **Riscos Relacionados às Garantias**

*Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.*

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

*Risco de não obtenção de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os Competentes Cartórios Registro de Imóveis*

A Alienação Fiduciária de Bens Imóveis ainda não foi constituída, devido à necessidade de registro perante os respectivos e competentes Cartórios de Registro de Imóveis, razão pela qual existe o risco de atrasos. Caso os referidos registros não sejam realizados, a Securitizadora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietária fiduciária dos Imóveis, o que, conseqüentemente, acarretará na redução da



capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

*Risco decorrente da sub-rogação dos Avalistas nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias*

Caso os Avalistas venham a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito destes garantidores poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

*Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence*

Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas (“Relatório de Auditoria”). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, 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.

*Risco relacionado à FVB Empreendimentos na qualidade de avalista e garantidora real da Operação de Securitização*

A FVB Empreendimentos figura na Operação de Securitização como avalista das Notas Comerciais, sem limitação de valor, e como proprietária de parte dos Imóveis, os quais integram as Garantias que suportam as Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, os CRI. A acumulação dessas funções pela FVB Empreendimentos implica que eventual deterioração de sua situação patrimonial poderá afetar simultaneamente a suficiência do Aval e a integridade das garantias reais constituídas, reduzindo de forma concomitante 2 (duas) das principais camadas de proteção da Operação de Securitização. Nesse contexto, eventual deterioração de sua situação patrimonial e financeira, vencimento antecipado de obrigações financeiras por ela assumidas, constituição de ônus sobre ativos relevantes, insuficiência, depreciação ou perda de eficácia das garantias prestadas, bem como o descumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, poderão afetar



negativamente a suficiência, validade, exequibilidade e capacidade de realização das Garantias. Caso qualquer desses eventos ocorra, poderá haver impacto adverso sobre a estrutura dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, inclusive com potencial configuração de Evento de Vencimento Antecipado, execução de garantias e reflexos sobre o fluxo esperado da operação e da Remuneração dos CRI.

### **Contingências judiciais**

#### *Critério de Corte e Escopo da Análise*

As certidões obtidas em nome de todas as partes da operação (Devedora, Avalistas, Garantidoras e seus respectivos sócios) apontaram a existência de 104 (cento e quatro) processos judiciais em seu desfavor, nas esferas cível, trabalhista e federal. Para fins de análise qualitativa do risco jurídico da operação, adotou-se como valor de corte o montante atribuído à causa de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) na distribuição. Registre-se, desde logo, que o valor da causa, nos termos dos arts. 291 a 293 do CPC, constitui mera estimativa para fins processuais e fiscais, não refletindo, necessariamente, o valor efetivamente envolvido no litígio ou da condenação, seja porque (i) em ações condenatórias, o valor definitivo somente será apurado em sede de liquidação; (ii) em ações trabalhistas, a condenação costuma ser inferior ao valor pleiteado; e (iii) em ações de rescisão contratual, o quantum reparatório depende da devolução de parcelas efetivamente pagas e de eventual abatimento de taxas de fruição.

A adoção do referido patamar visa isolar os litígios com potencial de materialidade econômica relevante para o fluxo de caixa da Devedora, sem prejuízo de que os demais processos abaixo do valor de corte, embora individualmente não representativos, possam, em conjunto, compor contingência agregada a ser monitorada.

#### *Síntese Consolidada dos Processos Acima do Valor de Corte*

Foram identificados 09 (nove) processos com valor da causa superior a R\$ 200.000,00, totalizando R\$ 3.108.910,55 em valores de causa. Todos estes processos são movidos em face da Devedora BRIO (e coligadas do grupo econômico — BRIO INCORPORADORA, BRIO VENDAS SOROCABA, BRIO VENDAS RIBEIRÃO PRETO e BRIO SÃO PAULO INCORPORADORA), distribuídos da seguinte forma:

*Contingências Trabalhistas (4 processos — R\$ 1.476.047,13)*



Todos distribuídos perante as Varas do Trabalho de Ribeirão Preto, tendo por objeto, em essência, o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos formalizados como prestação de serviços. Destacam-se: (i) Proc. 0012479-72.2024.5.15.0153 (Marília Paula Barbosa — R\$ 604.490,89), sem sentença, suspenso em 06/03/2026 por força do reconhecimento de Repercussão Geral no Tema 1389 do STF (ARE 1532603), risco possível; (ii) Proc. 0012107-60.2023.5.15.0153 (Isabella Cristina Lopes Pinheiro — R\$ 395.142,21), com sentença de parcial procedência (16/10/2024) declarando nulidade do contrato de prestação de serviços e reconhecendo vínculo empregatício, igualmente suspenso pelo Tema 1389, risco provável; (iii) Proc. 0010134-59.2024.5.15.0113 (Fernando Galvão Menezes — R\$ 265.916,37), com sentença condenatória provisória de R\$ 90.000,00 (20/10/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável; e (iv) Proc. 0010444-65.2024.5.15.0113 (Auro Carlos Quaglio da Mota — R\$ 210.497,66), com sentença condenatória de R\$ 70.000,00 (16/12/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável. Nota-se relevante concentração de risco atrelada ao julgamento do Tema 1389 pelo STF, cujo desfecho poderá impactar, de forma sistêmica, a totalidade das demandas em que se discute o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos de corretagem imobiliária.

#### *Contingências Cíveis — Consumidor/Incorporação (3 processos — R\$ 1.218.500,00)*

Tratam, majoritariamente, de demandas consumeristas relativas à rescisão contratual, devolução de valores e vícios construtivos: (i) Proc. 1021456-89.2024.8.26.0602 (Adriana Vaz de Almeida — R\$ 209.300,00), sentença de procedência com condenação aproximada de R\$ 50.000,00, pendente prazo recursal, risco provável; (ii) Proc. 1037094-65.2024.8.26.0602 (Lilian Cristina Vieira — R\$ 209.200,00), em fase de execução, cujo quantum liquidado apresenta-se irrisório (R\$ 2.915,22), demonstrando o descolamento entre valor da causa e valor efetivamente devido; e (iii) Proc. 1008473-55.2024.8.26.0506 (Condomínio Lar França — R\$ 800.000,00 – em segredo de justiça), ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de vícios construtivos, sem sentença, porém com laudo pericial favorável à parte autora, ainda que pendente de homologação e sentença (no momento da análise das cópias enviadas), risco possível.

#### *Contingências Federais (2 processos — R\$ 414.363,42)*

Em trâmite perante a 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto: (i) Proc. 5016259-16.2025.4.03.6102 (Gustavo Santos Inocencio — R\$ 212.863,42), distribuído em 21/10/2025, sem sentença, risco possível; e (ii) Proc. 5010740-60.2025.4.03.6102 (Caixa Econômica Federal c/c Daniela Aparecida Mota dos Santos e BRIO — R\$ 201.500,00), relativo ao programa Minha Casa, Minha Vida, em fase de instrução, sem citação da BRIO até o momento, risco provável.



### *Apuração da Materialidade Efetiva*

Embora o somatório dos valores da causa atinja R\$ 3.108.910,55, as condenações efetivamente impostas em primeira instância (ainda sujeitas a recurso e reforma) totalizam, até a presente data, aproximadamente R\$ 212.915,22, assim distribuídos: R\$ 90.000,00 (Proc. 0010134-59), R\$ 70.000,00 (Proc. 0010444-65), R\$ 50.000,00 (Proc. 1021456-89) e R\$ 2.915,22 (liquidação do Proc. 1037094-65). Tal discrepância corrobora a advertência constante no item acima quanto à natureza meramente estimativa do valor da causa.

### **Riscos relacionados à Devedora**

#### *Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora*

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### *Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora*

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### *Risco de inadimplemento financeiro da Devedora em contratos financeiros*

*Os CRI têm como lastro Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, de modo que a capacidade de pagamento dos CRI depende, em larga medida, da capacidade da Devedora de adimplir tempestivamente e integralmente as obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Este Termo de Securitização prevê, entre os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos, o vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, em valor igual ou superior ao Valor de Corte, bem como o inadimplemento de obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s)*



*Avalista(s) perante instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, não sanadas no prazo de cura aplicável, em valor igual ou superior, individualmente ou em conjunto, ao Valor de Corte. Adicionalmente, na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado Compulsório da integralidade dos CRI. Nesse contexto, eventual mora ou inadimplemento da Devedora em outros contratos financeiros, inclusive contratos bancários, de crédito ou do mercado de capitais, poderá resultar em aceleração de endividamento, aumento de exigibilidades de curto prazo, deterioração de liquidez e restrição de acesso a novas fontes de financiamento, afetando adversamente sua capacidade de honrar com as Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, os pagamentos de remuneração, amortização e demais valores devidos aos Titulares dos CRI. Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão estar sujeitos a atraso, redução ou ausência de recebimento dos valores esperados no âmbito da presente Operação de Securitização. Adicionalmente, destaca-se que a Devedora é parte em contratos financeiros que contêm cláusulas de vencimento antecipado com escopo mais amplo do que os gatilhos previstos neste Termo de Securitização, podendo ser acionadas por mora ou inadimplemento em valor inferior ao Valor de Corte estabelecido nos Documentos da Operação. Nessa hipótese, o vencimento antecipado de tais contratos poderia resultar em elevação do passivo exigível de curto prazo da Devedora em montante suficiente para configurar os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos no Termo de Securitização, mesmo que a mora original não alcançasse individualmente o Valor de Corte.*

*Risco relacionado a terceiros avalistas em contratos financeiros da Devedora e/ou da FVB Empreendimentos*

*A Devedora e/ou a FVB Empreendimentos figuram como devedoras solidárias em contratos financeiros nos quais terceiros não integrantes da presente Operação de Securitização também prestam aval, incluindo pessoas físicas e jurídicas cujas situações patrimonial e financeira não são objeto de monitoramento no âmbito dos Documentos da Operação. As cláusulas de vencimento antecipado de tais contratos podem ser acionadas por mora ou inadimplemento de qualquer devedor solidário perante qualquer instituição financeira, independentemente de valor mínimo ou relação com as obrigações objeto da presente Operação de Securitização. Nessa hipótese, o inadimplemento de terceiros alheios à Operação de Securitização poderia acionar o vencimento antecipado de contratos nos quais a Devedora e/ou a FVB Empreendimentos também figuram como obrigadas, resultando em elevação do passivo exigível de curto prazo e potencial configuração dos*



*Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de Securitização, sem que os Titulares de CRI tenham tido qualquer participação ou controle sobre o evento desencadeador.*

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

*Contingências Trabalhistas e Previdenciárias*

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.



Surtos de doenças, como a COVID-19, o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Securitizadora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Securitizadora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Securitizadora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a rescisão antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, conseqüentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

### **Intervenção do Governo Brasileiro na Economia**

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia



brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

#### *Política Monetária Brasileira*

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Securitizadora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI.

#### *Instabilidade Cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

#### *Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de



economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

*A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil*

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários 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. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Securitizadora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.



### *Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.*

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Tais fatores poderiam levar à: (i) diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI; e (ii) diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

*A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Securitizadora e da Devedora*

A Securitizadora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Securitizadora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Securitizadora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

- (i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor imobiliário e setores relacionados;
- (ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;
- (iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;
- (iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;



- (v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e
- (vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Securitizadora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

## **CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações deste Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente por Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e pela Securitizadora, exceto pelo disposto no Capítulo XII acima. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) dos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM e/ou pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam



acarretar qualquer prejuízo aos Titulares do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

19.5. É vedada a promessa ou cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. Este Termo de Securitização e os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

19.8. Para os CRI que estejam custodiados eletronicamente, os pagamentos referentes a quaisquer valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

19.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.11. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, 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.

19.11.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento



em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

## **CAPÍTULO XX – LEI E FORO**

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente Termo de Securitização por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao exposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.



***[As assinaturas das partes encontram-se apostas no Aditamento que formaliza a presente consolidação, produzindo esta via os mesmos efeitos jurídicos do instrumento aditado.]***

## ANEXO I

### CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI - 1º série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,5714%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	6,2500%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%

36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	25,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorporação	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%

28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	24/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%



## ANEXO II

### CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

#### Anexo CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	Série Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	7 de abril de 2026
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40							
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>BRIO INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o n.º 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, n.º 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.							
<b>4. TÍTULO:</b>							
As Notas Comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª Emissão da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, nos termos do " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.</i> ", e subscritas pela Securitizadora (" <b>Termo de Emissão de Notas Comerciais</b> "), conforme aditado.							



**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).

**6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)
1	214.728	2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	<b>LAR ESTADOS UNIDOS</b>  <b>CONDOMINIO 2</b> <b>INCORPORADORA</b>  <b>SPE LTDA.</b>  CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80

**7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:**

Data e Local:	7 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.443 (mil, quatrocentos e quarenta e três) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série.
Valor do Principal:	R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente
Data de Vencimento Final:	20 de março de 2030.
Encargos Moratórios:	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e

	(ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.			
Local de Pagamento:	São Paulo, SP			
<b>8. GARANTIAS:</b>				
Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, contarão com a garantia imobiliária real de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, também contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais: (i) Aval; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.				
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>				
#	Data de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/05/2026	Não	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%



13	20/05/2027	Sim	Sim	2,8571%
14	21/06/2027	Sim	Sim	2,9412%
15	20/07/2027	Sim	Sim	3,0303%
16	20/08/2027	Sim	Sim	3,1250%
17	20/09/2027	Sim	Sim	3,2258%
18	20/10/2027	Sim	Sim	3,3333%
19	22/11/2027	Sim	Sim	3,4483%
20	20/12/2027	Sim	Sim	3,5714%
21	20/01/2028	Sim	Sim	3,7037%
22	21/02/2028	Sim	Sim	3,8462%
23	20/03/2028	Sim	Sim	4,0000%
24	20/04/2028	Sim	Sim	4,1667%
25	22/05/2028	Sim	Sim	4,3478%
26	20/06/2028	Sim	Sim	4,5455%
27	20/07/2028	Sim	Sim	4,7619%
28	21/08/2028	Sim	Sim	5,0000%
29	20/09/2028	Sim	Sim	5,2632%
30	20/10/2028	Sim	Sim	5,5556%
31	21/11/2028	Sim	Sim	5,8824%
32	20/12/2028	Sim	Sim	6,2500%
33	22/01/2029	Sim	Sim	6,6667%



34	20/02/2029	Sim	Sim	7,1429%
35	20/03/2029	Sim	Sim	7,6923%
36	20/04/2029	Sim	Sim	8,3333%
37	21/05/2029	Sim	Sim	9,0909%
38	20/06/2029	Sim	Sim	10,0000%
39	20/07/2029	Sim	Sim	11,1111%
40	20/08/2029	Sim	Sim	12,5000%
41	20/09/2029	Sim	Sim	14,2857%
42	22/10/2029	Sim	Sim	16,6667%
43	21/11/2029	Sim	Sim	20,0000%
44	20/12/2029	Sim	Sim	25,0000%
45	21/01/2030	Sim	Sim	33,3333%
46	20/02/2030	Sim	Sim	50,0000%
47	20/03/2030	Sim	Sim	100,0000%



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
<b>SÉRIE</b>	Série Única	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral	<b>DATA DE EMISSÃO</b>	7 de abril de 2026
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Leverage Companhia Securitizadora</b> , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40							
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>Brio Incorporadora Ltda.</b> , sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o n.º 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, n.º 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo							
<b>4. TÍTULO:</b>							
As Notas Comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª Emissão da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.</i> ”, e subscritas pela Securitizadora (“ <b>Termo de Emissão de Notas Comerciais</b> ”) conforme aditado							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais).							
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>#</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>Endereço</b>		<b>Proprietário(a)</b>		

1	214.728	2° (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	<p><b>LAR ESTADOS UNIDOS</b></p> <p><b>CONDOMINIO 2</b></p> <p><b>INCORPORADORA</b></p> <p><b>SPE LTDA.</b></p> <p>CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80</p>
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>				
Data e Local:		7 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.		
Prazo Total:		1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série		
Valor do Principal:		R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais).		
Juros Remuneratórios:		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.		
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente		
Data de Vencimento Final:		22 de abril de 2030.		
Encargos Moratórios:		<p>(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</p>		
Local de Pagamento:		São Paulo, SP		
<b>8. GARANTIAS:</b>				

Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, contarão com a garantia imobiliária real de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, também contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais: (i) Aval; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

**9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

#	Data de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/05/2026	Não	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Sim	3,1250%



18	20/10/2027	Sim	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Sim	3,5714%
22	21/02/2028	Sim	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Sim	4,3478%
27	20/07/2028	Sim	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Sim	9,0909%



39	20/07/2029	Sim	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Sim	100,0000%



### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2, inciso VIII, do Suplemento "A", da Resolução CVM 60, na qualidade de Securitizadora dos CRI ("**Emissão**"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Aval e Dívida Solidária; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reservas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

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

São Paulo, 07 de abril de 2026.

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**



## ANEXO IV

### DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante” ou “Vórtx”), na qualidade de instituição custodiante do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.” (“Termo de Securitização”), celebrado em 07 de abril de 2026, entre a Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora”) e a **Vórtx**, DECLARA, para os devidos fins que:

- (i) recebeu para custódia 1 (uma) via digital do Termo de Securitização, 1 (uma) via digital de cada CCI e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 33, inciso I, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; e
- (ii) conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, encontram-se devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) emissão, da Emissora (“CRI”), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 14.430.

São Paulo, 07 de abril de 2026.

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

*Custodiante*



## ANEXO V

### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3

CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 72ª (septuagésima segunda)

Número da Série: [1ª Série / 2ª Série]

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora

Quantidade: [9.000 (nove mil) / 26.000 (vinte e seis mil)]

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.



São Paulo, [=] de [=] de 2026.

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

Agente Fiduciário



## ANEXO VI

### OUTRAS EMISSÕES DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRIO 11	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	BRLSECCRIO 52	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRIO60	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRIO78	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRIO 52	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	BRLSECCRIO 60	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEV E001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEV E002		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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRIO F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRIO G0	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRIO J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRIO Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRIO R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRIO S5	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0 T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0 U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRIO V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRIO W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRIO X5	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRION6	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	BRLSECCRIO P1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0 Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0 Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI1 02	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	BRLSECCRI11 0	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI1 28	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI1 36	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI1 44	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI1 51	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCR11 B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCR11 C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2411656558	BRLSECCR11 D5	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2411715107	BRLSECCR11 H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2411715165	BRLSECCRII114	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2412532795	BRLSECCRI1 E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2412533243	BRLSECCRI1 F0	30000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2412533349	BRLSECCR11 G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCR11 M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCR11 K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCR11 L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1 N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1 V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W5	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCR12 19	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCR12 27	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCR1235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCR12 43	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCR12 50	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1 U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1 X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1 Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1 Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1 T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS 004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS 012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI2 68	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCR12 76	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCR12 84	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCR12 92	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCR12 A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCR12 K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCR12 M4	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCR12 N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCR12 00	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCR12 R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCR12 S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCR12 U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCR12 V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCR12W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK SANTAREM	- Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCR12 X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		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,



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI3 34	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	BRLSECCRI3 18	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2 P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCR12 Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCR13 42	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2514729319	BRLSECCRI3 59	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 SECURITIZADORA	2514737698	BRLSECCRI3 67	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



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2514737705	BRLSECCRI375	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 SECURITIZADORA	2514740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3 A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	BRLSECCRI3 H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3 IO	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCR3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCR13 L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	BRLSECCR13 M2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCR13NO	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCR13 O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCR13 P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCR13 Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCR13 R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3 S9	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3 V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		19000000	19000	CDI + 4,2500 % 63		ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI4 66	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			160000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	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	BRLSECCRI4 F4	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNICA	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel





## ANEXO VII

### (A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

<b>Imóvel (RGI/Endereço)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE- SE?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos</b>
Matrícula nº 214728  2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto  Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA.  (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R\$ 35.000.000,00	100%	R\$ 6.975.912,00
Total:			R\$ 35.000.000,00	100%	R\$ 6.975.912,00



### **(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

<b>SEMESTRE</b>	<b>R\$</b>
<b>1º SEMESTRE DE 2026</b>	<b>11.116.051,00</b>
<b>2º SEMESTRE DE 2026</b>	<b>23.883.949,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>35.000.000,00</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 A EMISSÃO, 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 SEGUINTE

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NO ÂMBITO DE SUAS ATIVIDADES; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES.



### **(C) ORÇAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO LAR INGLATERRA**



Empres: LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA  
 CNPJ: 42.752.108/0001-80  
 Empreendimento: Lar Inglaterra  
 Data base: fev/26  
 Nome relatório: Despesas de obra  
 Total de gastos a incorrer: 44.768.874,04

ETAPA	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	
<b>TORRE</b>																									
Total de gastos com obra (realizado /orcado)	94.712	348.120	1.514.015	3.503.170	1.257.239	1.371.678	1.733.682	3.248.494	3.889.095	3.978.462	4.043.403	4.035.240	3.999.366	4.047.635	3.934.253	3.897.312	1.610.171	1.555.295	1.191.888	868.460	897.762	548.415	26.115	174.986	
FUNDAÇÃO TORRE	0	26.305	150.787	421.257	80.655	51.028	47.086	182.930	50.758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SUPRABESTRUTURA	0	1.318	8.929	34.200	26.364	32.396	61.211	202.078	456.845	850.336	891.774	811.017	399.808	303.681	208.780	89.027	16.820	7.835	38.951	27.810	20.387	14.262	99	0	
ACABAMENTO INTERNO	0	0	0	0	3.575	14.093	29.354	140.047	211.450	462.449	571.050	507.807	548.999	485.890	317.678	213.097	47.364	28.952	219.310	144.240	135.013	64.459	1.784	0	
FACHADA	0	0	0	0	0	0	15.408	189.715	208.896	687.483	548.024	549.615	596.575	764.409	888.184	356.527	45.300	80.542	38.576	0	0	0	0	0	
INSTALAÇÕES	0	84	9.000	15.359	11.886	17.734	44.363	236.112	238.697	529.513	534.208	438.662	534.514	576.565	178.230	54.951	52.298	22.172	97.278	81.532	89.240	28.950	99	0	
FINALIZAÇÃO DE OBRA	0	0	0	0	0	0	0	36.519	284.791	481.708	514.945	527.406	635.127	558.618	208.362	49.118	39.677	93.546	251.917	268.488	192.646	27.650	0	0	
SERVICIOS PRELIMINARES	55.086	90.445	125.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DETECTAR E CORTEJAR	25.001	122.757	170.075	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
MURO DE FECHAMENTO DO CONDOMINIO	14.625	72.718	203.473	30.719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81.544	884.654	234.156	29.731	0	
REDES PREDIARIAS	0	6.787	137.287	467.849	36.731	27.862	21.318	42.611	36.008	0	415.393	0	134.142	869.396	15.678	0	37.355	40.066	63.457	0	0	0	0	0	
RESERVATÓRIOS	0	0	26.809	399.051	241.519	118.916	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PAVIMENTAÇÃO, GUIAS E VAGAS	0	0	11.357	325.210	93.212	140.601	135.613	107.207	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.901	36.568	1.870	
CALÇADAS INTERNAS	0	0	206.073	39.320	68.725	0	102.208	417.427	39.328	1.159.622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PASSAGIAMENTO INTERNO	0	0	0	0	0	10.216	85.937	159.448	60.013	0	335.294	420.114	800.122	612.568	1.016.044	390.205	30.318	9.826	348.665	295.860	0	0	0	0	
LIMPEZA DE REDES	0	27.696	130.644	818.168	61.282	15.057	3.785	155.246	131.262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ACESSIBILIDADE	0	0	31.000	5.939	10.322	0	15.408	62.695	2.175.534	174.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SINALIZAÇÃO INTERNA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PORTARIA	0	0	56.215	225.476	87.224	244.855	13.083	0	0	0	39.145	116.245	0	0	0	58.191	0	0	0	0	0	0	0	0	
CALDO DE FESTAS	0	0	746.860	164.243	89.324	99.699	0	0	0	65.855	0	0	0	848.082	170.478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ADM COPA INCORP	0	0	448.170	21.065	130.509	22.381	0	0	0	33.093	610.796	0	0	0	322.014	0	0	0	0	0	0	0	0	165.204	
PISCINA	0	0	0	0	0	81.779	221.617	769.173	335.817	0	63.552	0	0	0	0	0	228.251	28.377	0	0	0	0	0	0	
DEPOSITO DE LIXO	0	0	0	202.130	56.973	68.961	83.945	0	0	0	82.434	61.182	0	0	0	435.665	0	230.282	0	0	0	0	0	0	
GU	0	0	0	0	0	187.406	202.714	0	0	0	297.969	0	0	0	0	312.381	0	0	0	0	0	0	0	0	
CHURRASQUEIRA	0	0	0	0	81.057	115.579	208.865	254.582	0	0	83.815	344.656	0	0	0	379.625	0	0	0	0	0	0	0	0	
QUADRA DE AREIA	0	0	0	0	0	0	622.279	70.024	0	0	0	0	0	0	0	258.558	10.216	0	0	0	0	0	0	0	
PLAYGROUND, PEE PALCE E PERGOLADO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	806.864	89.912	0	0	0	0	0	0	0	
BIOCÉLERO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
MOBILIARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	447.121	314.915	0	0	0	0	0	0	



## ANEXO VIII

### RELAÇÃO DE DESPESAS

#### Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDAD E	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R\$ 2.700,00	0,00%	R\$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R\$ 7.800,00	0,00%	R\$ 7.800,00
B3   CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R\$ 10.150,00	0,00%	R\$ 10.150,00
B3   CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
B3   CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00



Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R\$ 437.500,00	0,00%	R\$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 44.000,00	0,00%	R\$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R\$ 14.000,00	16,33%	R\$ 16.732,40
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R\$ 9.500,00	0,00%	R\$ 9.500,00
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03



Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86

---

<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 627.059,96</b>		<b>R\$ 644.229,17</b>
--------------	--	--	--	-----------------------	--	-----------------------

---

\*Custos estimados 1,84%

\*\*Taxa mínima da CVM  
R\$809,16

### Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
-----------	-----------	---------------	---------	------------	----------	-------------	-------------------



	Agente							
Vórtx	Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	R\$ 17.708,91	
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84	
	Escriturador de							
Vórtx	CRI	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84	
	Escriturador de							
Vórtx	NC	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84	
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13	
	Software de							
Akrual <sup>1</sup>	gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00	
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00	
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	R\$ 47.270,64	
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$ 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94	



Serasa*	Reembolso	MENSAL	-		R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-		R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
B3   CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL		0,00%	R\$ 280,00	0,00%	R\$ 280,00	R\$ 3.360,00
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL		0,00%	R\$ 385,00	0,00%	R\$ 385,00	R\$ 4.620,00
<b>TOTAL</b>								<b>R\$ 108.570,56</b>

\*Custos  
estimados

0,30%

\*\*Valor por dia de liquidação após a primeira  
liquidação

<sup>1</sup>Valor estimado por série a partir da terceira  
(inclusive)



## ANEXO IX

### MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

### RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

**Leverage Companhia Securitizadora**

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

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka



Telefone: (11) 5051-3592

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

### **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

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

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (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)

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**"), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas



Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	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	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]



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

Atenciosamente,

**BRIO INCORPORADORA LTDA.**

\_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

## 2026 05 29 - 3° Aditamento ao Termo de Securitização - CRI Brio final pdf

Código do documento 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2



### Assinaturas

-  LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150  
Certificado Digital  
lucas@leveragesec.com.br  
Assinou
-  LEANDRO ISSAKA:30764461850  
Certificado Digital  
leandro@leveragesec.com.br  
Assinou
-  ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810  
Certificado Digital  
ahg@vortx.com.br  
Assinou
-  WESLEY MATOS UCHOA:35727410843  
Certificado Digital  
wmu@vortx.com.br  
Assinou

### Eventos do documento

#### 29 May 2026, 16:28:32

Documento 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 **criado** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE\_ATOM: 2026-05-29T16:28:32-03:00

#### 29 May 2026, 16:36:32

Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE\_ATOM: 2026-05-29T16:36:32-03:00

#### 29 May 2026, 16:38:50

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - WESLEY MATOS UCHOA:35727410843 **Assinou**  
Email: wmu@vortx.com.br. IP: 163.116.233.63 (163.116.233.63 porta: 37918). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=WESLEY MATOS UCHOA:35727410843. - DATE\_ATOM: 2026-05-29T16:38:50-03:00

#### 29 May 2026, 17:00:21

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou**  
Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 189.35.235.102 (bd23eb66.virtua.com.br porta: 41740). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. -

DATE\_ATOM: 2026-05-29T17:00:21-03:00

**01 Jun 2026, 09:50:31**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK

GABRIEL:47022974810 **Assinou** Email: ahg@vortx.com.br. IP: 163.116.233.201 (163.116.233.201 porta: 2926).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK

GABRIEL:47022974810. - DATE\_ATOM: 2026-06-01T09:50:31-03:00

**01 Jun 2026, 12:05:30**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - LEANDRO ISSAKA:30764461850 **Assinou** Email:

leandro@leveragesec.com.br. IP: 138.94.127.40 (138.94.127.40.nipfiber.com.br porta: 13508). Dados do

Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=LEANDRO ISSAKA:30764461850. - DATE\_ATOM:

2026-06-01T12:05:30-03:00

Hash do documento original

(SHA256):12de1c85c3e13b236879c6b1ef01bb3db0bb9bb474231f1c2c4feb9aae40eee2

(SHA512):06eb07d56fc47fc526772be9365424a103056c39db00961ff2f78b4b275f42245634d27240b9f38c4a0c15adf7d917c0d107515f215142a244dfed9ac54b383e

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**.