



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 82ª  
(OCTOGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA**



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ nº 48.415.978/0001-40



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

Agente Fiduciário

**CASTILHO DE CASTRO**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Assessor Legal

15 de maio de 2026.



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 82ª (OCTOGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102 (parte), Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificado (“Agente Fiduciário”);

**RESOLVEM** firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 82ª (octogésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.



## II – CLÁUSULAS:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

**1.1.** Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<p><u>“Agente Fiduciário”</u></p>	<p>Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</u></p>	<p>A alienação fiduciária superveniente às alienações fiduciárias anteriormente constituídas no âmbito (i) dos “<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, da 29ª Emissão da Riza Securitizadora S.A.</i>”; e (ii) dos “<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 1ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora</i>”, incidente sobre 5 (cinco) futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, correspondentes à Loja 01 e às unidades autônomas nº 31, 191, 211 e 231, a ser erigido no Imóvel de propriedade da Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>
<p><u>“Amortização Programada dos CRI”</u></p>	<p>É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela constante do <b>ANEXO I – CRONOGRAMA DE</b></p>



	<b>PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO</b> deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”</u>	É a amortização de principal extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme cláusula 10.3 deste Termo.
<u>“ANBIMA”</u>	É a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, na forma do artigo 76 da Resolução CVM nº 160.
<u>“Anúncio de Início”</u>	O anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 47 da Resolução CVM nº 160.
<u>“AGE da Devedora”</u>	Assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora em reunião realizada em 13 de maio de 2026.
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> , <u>“Assembleia Geral”</u> , <u>“Assembleia”</u> ou <u>“Assembleia Especial dos Investidores”</u>	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 17 deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária”</u>	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa a <b>BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP</b> , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o n.º



	<p>33.761.508/0001-61.</p> <p>Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.</p>
<p>“<u>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão</u>” ou “<u>B3</u>”</p>	<p>A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b>, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.</p>
<p>“<u>BACEN</u>”</p>	<p>É o Banco Central do Brasil.</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”</p>	<p><b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76</p>
<p>“<u>Boletim de Subscrição</u>”</p>	<p>Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI.</p>
<p>“<u>CCI</u>”</p>	<p>01 (uma) cédula de crédito imobiliário conforme identificada no</p> <p><b>ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>, emitida pela Securitizadora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, representando a totalidade dos Créditos</p>



	Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual fica afetada nos termos deste Termo, como lastro dos CRI.
<u>“CETIP21”</u>	É o CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Chamada de Capital”</u>	Significa cada solicitação de integralização adicional dos CRI realizada pela Securitizadora aos investidores, observadas as Condições Precedentes para Chamada de Capital.
<u>“CMN”</u>	É o Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o "Código ANBIMA de Ofertas Públicas", conforme atualmente vigente.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
<u>“Condições Precedentes”</u>	Significam, em conjunto, as Condições Precedentes Iniciais e as Condições Precedentes para Chamada de Capital.
<u>“Condições Precedentes Iniciais”</u>	Significam as condições precedentes aplicáveis à liberação inicial dos recursos da Operação, nos termos da Escritura de Emissão.
<u>“Condições Precedentes para Chamada de Capital”</u>	Significam as condições previstas na Cláusula 4.9.2 da Escritura de Emissão para realização de cada desembolso decorrente de Chamada de Capital.
<u>“Condições Precedentes das Debêntures”</u>	Condições previstas na cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na cláusula 3.1.1. do Termo de Securitização, que



	devem ser previamente atendidas para que a Devedora faça jus à liberação dos recursos referentes à Integralização das Debêntures pela Securitizadora.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta corrente nº 98397-8, agência <b>0393</b> , do <b>Banco Itaú (341)</b> , de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI;
<u>“Conta da Companhia”</u>	Significa a conta corrente nº 70112-5, agência nº 3130, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Devedora.
<u>“Conta de Liquidação”</u>	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 458), de nº 436388-3, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”</u>	A <b>LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Alienação</i>



<u>de Imóvel</u>	<i>Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<u>“Contrato de Custódia”</u>	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”, a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços, de Colocação da Série Única da 82ª (OCTOGÉSIMA SEGUNDA) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual a Hedge foi contratada para realizar a distribuição dos CRI, sob regime de melhores esforços de colocação.
<u>“Controlada(s)”</u>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<u>“Controlador(as)”</u>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<u>“Controle”</u>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<u>“Coordenador Líder”</u> ou <u>“Hedge”</u>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de



	<p>São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“<u>Hedge</u>” ou “<u>Coordenador Líder</u>”).</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”</p>	<p>Os créditos decorrentes da totalidade dos pagamentos periódicos (principal e juros) das Debêntures, incluindo os respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora e previstos na Escritura de Debêntures, devidamente representada pela CCI.</p>
<p>“<u>CRI</u>”</p>	<p>Certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 82ª (OCTOGÉSIMA SEGUNDA) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.</p>
<p>“<u>CRI em Circulação</u>” (para fins de quórum)</p>	<p>Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das assembleias previstas neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, e (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim</p>



	entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto neste Termo de Securitização.
“ <u>CVM</u> ”	É a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Aniversário da Emissão</u> ”	Significa todo dia 8 (oito) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso o referido dia não seja Dia Útil.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”	15 de maio de 2026.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Significa a data de integralização dos CRI feita por seus investidores.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme constantes do <b>ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO</b> ao Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	Conforme última data do Anexo I, deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Pagamento Debêntures</u> ”	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures, conforme constantes do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Debêntures</u> ”	São as 60.000 (sessenta mil) debêntures da 3ª (Terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação



	privada, da Devedora.
<u>“Despesas”</u>	Significam as despesas previstas na Cláusula 18 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u>	<b>IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 37.444.425/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.578.554
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Significa a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços de colocação, sem compromisso da Securitizadora de subscrição ou integralização da totalidade dos CRI.
<u>“Documentos da Oferta”</u>	(i) o Anúncio de Início; (ii) o Anúncio de Encerramento; (iii) o Sumário de Securitização;



	e (iv) as declarações de Investidor Profissional.
<u>“Documentos da Operação”</u>	São (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os boletins de subscrição dos CRI e Debêntures; (vi) a ata da Assembleia Geral Extraordinária da IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A para aprovação da Debêntures e das garantias; (vii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão; (viii) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	É a o relatório a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, na forma da cláusula 3.6.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Significa, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, os valores equivalentes a (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, 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; e (iii) 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.
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a Série Única da 82ª (OCTOGÉSIMA SEGUNDA) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante.
<u>“Escriturador”</u>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u> ou <u>“Escritura de Emissão”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série</i>



	<i>Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> , celebrado entre a Devedora e a Securitizadora.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo de despesas que será formado para constituição do fundo de despesas aplicáveis ao pagamento das tarifas e despesas descritas na Escritura de Emissão.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Significa o fundo constituído e mantido pela Securitizadora com recursos da operação, destinado a garantir o pagamento da remuneração aos titulares de CRI.
<u>“Garantia Real”</u>	Significa a Alienação Fiduciária de Imóvel
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na cláusula 10.2.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na cláusula 0 deste Termo de Securitização.
<u>“IBGE”</u>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Imóvel”</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 108.019 do 13º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP, o qual as Unidades Garantia serão dadas em Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários.
<u>“Índice LTV”</u> ou <u>“LTV”</u>	Significa o índice apurado mensalmente na Data de Aniversário da Emissão, correspondente à razão entre (i) o Saldo Devedor dos CRI e (ii) o Valor do Ativo em Garantia, calculado de acordo



	<p>com a seguinte fórmula:</p> $LTV = \frac{\text{Saldo Devedor dos CRI}}{\text{Valor do Ativo em Garantia}}$
“ <u>Integralização Inicial</u> ”	Significa a primeira integralização dos CRI no âmbito da distribuição dos CRI, observado o Volume Mínimo.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., acima qualificada.
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”	Significam os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	Significam os investidores profissionais definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	Significam os investidores qualificados definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., especificamente para o fundo de investimento Soberano, fundo de investimento Itaú Index Simple Selic ou fundo de investimento Itaú RF DI Grau de Investimento.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”	Significa o laudo anual elaborado por empresa especializada para determinar o Valor do Ativo



	em Garantia, cuja entrega é obrigatória.
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	São as Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicáveis.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.430/22”</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<u>“MDA”</u>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significam todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, em seu vencimento original ou antecipado, previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, a Remuneração das Debêntures, a Remuneração dos CRI, e os Encargos Moratórios, devidos pela Devedora em decorrência das Debêntures



	<p>e nos termos desta Escritura de Emissão, ainda, quando houver, os custos e as despesas, gastos com honorários advocatícios, custos decorrentes da contratação do Agente Fiduciário dos CRI, custas e despesas, inclusive judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das Debêntures.</p>
<p><u>“Ordem de Alocação dos Recursos”</u></p>	<p>Significa a ordem de pagamento dos CRI, prevista na cláusula 12.5 deste Termo;</p>
<p><u>“Oferta”</u></p>	<p>Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<p><u>“Operação”</u> ou <u>“Operação de Securitização”</u></p>	<p>Significa a operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Debentures, a constituição das Garantia Real e emissão dos CRI e da CCI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições nos Documentos da Operação.</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”</u></p>	<p>É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas, Fundo de</p>



	<p>Reserva, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelos rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.</p>
<p><u>“Período de Capitalização”</u></p>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.</p>
<p><u>“Preço de Integralização”</u></p>	<p>Significa o valor efetivamente desembolsado à Emissora na Conta Centralizadora, em razão da integralização dos CRI distribuídos.</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”</u></p>	<p>Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário</p>



	declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22.
<u>“Remuneração dos CRI”</u>	Os juros remuneratórios incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previstos na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração das Debêntures”</u>	Remuneração que será paga ao titular das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	É o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, que poderá ser realizado pela Devedora, a seu exclusivo critério e a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	É a Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 44”</u>	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.



<p><u>“Resolução CVM 60”</u></p>	<p>É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.</p>
<p><u>“Resolução CVM 80”</u></p>	<p>É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.</p>
<p><u>“Resolução CVM 81”</u></p>	<p>É a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.</p>
<p><u>“Resolução CVM 160”</u></p>	<p>É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.</p>
<p><u>“Saldo Devedor do CRI”</u></p>	<p>Significa, em qualquer data, o valor nominal total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação, utilizado para o cálculo do LTV.</p>
<p><u>“Sumário de Securitização”</u></p>	<p>Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.</p>
<p><u>“Termo de Securitização”:</u></p>	<p>É este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 82ª (octogésima segunda) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora lastreados em Crédito Imobiliário devido pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.”.</i></p>
<p><u>“Titulares dos CRI”</u></p>	<p>Significam os investidores que tenham integralizado os CRI no âmbito da Emissão.</p>
<p><u>“Unidades Garantia”</u></p>	<p>Significam, em conjunto, a Loja 01 e as unidades autônomas nº 31, 191, 211 e 231, integrantes do Empreendimento Alvo, que serão objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia dos Créditos Imobiliários.</p>



<p><u>“Volume Mínimo de Integralização Inicial”</u></p>	<p>Significa o montante mínimo de R\$ 32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais) para realização da Integralização Inicial dos CRI.</p>
<p><u>“Valor do Ativo em Garantia”</u></p>	<p>Significa o valor do imóvel objeto da garantia da operação, utilizado para o cálculo do LTV.</p>
<p><u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u></p>	<p>Significa o valor inicial a 3 (três) meses de despesa da operação, que nesta data corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), que será retido pela Securitizadora do recurso da integralização, por conta e ordem da Devedora, para constituição do Fundo de Despesas aplicáveis ao pagamento de tarifas e despesas descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme relação de despesas constantes da cláusula 18.1 deste Termo.</p>
<p><u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u></p>	<p>É o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Caso após a verificação mensal pela Securitizadora do respectivo mês, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá chamar a Devedora a aportar recursos, sendo certo que a Devedora se obriga a recompor o valor do Fundo de Despesas para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Despesas atingir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que a recomposição deverá ser até o Valor Inicial do</p>



	Fundo de Despesas.
<u>“Valor Inicial do Fundo de Reserva”</u>	Significa o valor inicial equivalente ao pagamento de uma parcela mensal de Remuneração dos CRI (“PMT”), que será retido pela Securitizadora do recurso da integralização, por conta e ordem da Devedora, para constituição do fundo de Reserva
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	É o valor equivalente ao pagamento de uma PMT. Caso após a verificação mensal pela Securitizadora do respectivo mês, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá chamar a Devedora a aportar recursos, sendo certo que a Devedora se obriga a recompor o valor do Fundo de Reserva para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Reserva atingir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo que a recomposição deverá ser até o Valor Inicial do Fundo de Reserva.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Total da Emissão dos CRI”</u>	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>“Vencimento Antecipado Automático”</u>	Significa vencimento imediato das Debêntures pela simples ocorrência de um dos eventos descritos na Cláusula "Eventos de Vencimento



	Antecipado Automático"
"Vencimento Antecipado Não Automático"	Direito dos Titulares de CRI de declarar o vencimento da dívida após a ocorrência de um dos eventos descritos na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"

**1.1.2.** 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.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

**2.2.** Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula 3ª abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula 4ª abaixo.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI**



**3.1. Valor Nominal:** Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ **60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)**, que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no **ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, ao presente Termo de Securitização.

**3.1.1.** A liberação dos recursos à Devedora referentes aos Créditos Imobiliários, será realizada após o atendimento, pela Devedora, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes das Debêntures”), que estão sujeitas à verificação em sua integralidade e/ou à dispensa pela Securitizadora, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia geral:

- (i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e da AGE da Devedora 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;
- (ii) registro da ata da AGE da Devedora na JUCESP e sua respectiva publicação;
- (iii) emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (iv) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e



quaisquer dos negócios jurídicos descritos na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, as aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), constituição e registro das garantias adicionais, devidamente demonstrado através do envio de via registrada perante a JUCESP das aprovações societárias e quaisquer outros documentos aplicáveis para os devidos fins;

- (v) as Debêntures estarem livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das Debêntures, a ser atestado pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão;
- (vi) registro do Termo de Securitização na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii) subscrição e integralização total ou parcial dos CRI, em montante suficiente para efetivar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, inclusive mediante realização de Chamada de Capital, observado o Volume Mínimo da Integralização Inicial;
- (viii) conclusão do processo de *due diligence* e recebimento em até 1 (um) Dia Útil antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a o parecer jurídico (“Legal Opinion”) elaborado e assinado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta, (c) a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização



da Operação. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

- (ix) as declarações dadas pela Devedora, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas na data de liberação do Preço de Integralização das Debentures, inclusive em cada desembolso decorrente de Chamada de Capital, a ser atestado pela Emissora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão;
- (x) o cumprimento integral (ou a dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição;
- (xi) não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), conforme declaração a ser prestada na forma da minuta constante do Anexo V desta Escritura de Emissão; e
- (xii) comprovação, pela Devedora, da contratação dos seguros aplicáveis ao Empreendimento Alvo, incluindo, conforme aplicável, seguro de risco de engenharia e seguro de responsabilidade civil, ambos com vigência compatível com o estágio de desenvolvimento do Empreendimento Alvo, bem como a obrigação de contratação do seguro patrimonial após a emissão do Habite-se, observado o disposto nos Documentos da Operação;

**3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários:** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Debentures, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debentures sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta



Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão.

**3.2.1.** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora nos termos da cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.3.** Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante.

**3.3.1.** A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da Integralização Inicial ou 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 CCI realizada 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 ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

**3.4.** Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Garantia Real e a Conta Centralizadora:

(i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;



- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**3.5. Garantias dos Créditos Imobiliários:** As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.5.1. Liberação Parcial da Alienação Fiduciária:** A qualquer momento, a Devedora, poderá solicitar a liberação de parte das Unidades Garantia, desde que, após a referida liberação, o Índice LTV da Operação, apurado com base no valor de mercado da totalidade das Unidades Garantia que permanecerem alienadas fiduciariamente, conforme Laudo de Avaliação, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento), observado, ainda, o disposto nos demais Documentos da Operação (“Liberação Parcial”). Observado o



cumprimento do Índice LTV máximo de 80% (oitenta por cento), a Emissora fica autorizada a promover a referida liberação, independentemente da realização de Assembleia de Titulares de CRI.

**3.5.2.** Para a liberação de Unidades Garantia de que trata a cláusula acima, a Devedora deverá solicitar tal liberação por meio de notificação direcionada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, descrevendo as Unidades Garantia cuja liberação pretende obter, bem como enviar o respectivo Laudo de Avaliação elaborado por um dos Avaliadores Autorizados, ou declaração emitida por um dos Avaliadores Autorizados. A Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação e dos documentos aplicáveis, avaliar o cumprimento do Índice LTV máximo de 80% (oitenta por cento), considerando o valor das Unidades Garantia que permanecerem alienadas fiduciariamente após a Liberação Parcial, e, caso verificado o cumprimento do referido índice, emitir o correspondente termo de liberação das Unidades Garantia indicadas pela Devedora.

**3.5.3.** Para os fins da presente cláusula são considerados como “Avaliadores Autorizados” as seguintes empresas: (a) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10); (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (c) Jones Lang LaSalle Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; (d) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; e (e) B. Internacional Real Estate Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80.

**3.5.4.** A Emissora se obriga, caso necessário, a comparecer como parte interveniente em eventuais instrumentos/contratos necessários à liberação da Alienação Fiduciária constituída sobre as Unidades Garantia.

**3.5.5.** A Devedora compromete-se a enviar à Securitizadora, com cópia eletrônica (pdf) para o Agente Fiduciário dos CRI, cópia do Contrato de



Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos, devidamente registrados no Registro de Imóveis, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

**3.6. Destinação de Recursos das Debêntures:** Os recursos líquidos obtidos com a integralização dos CRI serão integral e exclusivamente destinados ao custeio das despesas necessárias para a construção e/ou reforma de um empreendimento imobiliário de uso misto (“Empreendimento Alvo”), conforme informações detalhadas no Anexo XII deste Termo de Securitização, observado o cronograma de destinação constante do Anexo X (“Destinação de Recursos”), podendo a liberação dos recursos ocorrer de forma parcelada, inclusive em decorrência de Chamada de Capital, observado o disposto na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

**3.6.1.** A Devedora estimou, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X ao presente Termo de Securitização, (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora 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. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar quaisquer Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. A Devedora declarou nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures que os recursos a serem objeto de Destinação de



Recursos não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**3.6.2.** Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório”), sendo o primeiro Relatório devido em 15 de julho de 2026, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

**3.6.3.** O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada na cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel.

**3.6.4.** Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar, às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os documentos comprobatórios.



**3.6.5.** Mediante o recebimento do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**3.6.6.** O Agente Fiduciário assumirá que as informações, o Relatório e os Documentos Comprobatórios encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude do Relatório e dos Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações.

**3.6.7.** Os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas de forma diversa ao previsto Resolução CMN 5.118.

**3.6.8.** A Devedora declarou no âmbito das Debentures que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução incluindo (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) destinar os recursos captados exclusivamente a atividades imobiliárias, vedada sua utilização para reembolso de despesas, nos termos do artigo 3º, inciso II, alínea “b”, da referida resolução; e (c) não ser instituição



financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas.

## CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

**4.1. Características dos CRI:** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

<b>Série Única</b>	
<b>1.</b>	<b>Série:</b> única;
<b>2.</b>	<b>Emissão:</b> 82 <sup>a</sup> (OCTOGÉSIMA SEGUNDA) Emissão;
<b>3.</b>	<b>Classe:</b> N/A;
<b>4.</b>	<b>Quantidade de CRI:</b> 60.000 (sessenta mil) CRI;
<b>5.</b>	<b>Valor Total da Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões reais), na Data de Emissão;
<b>6.</b>	<b>Valor Nominal Unitário:</b> Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<b>7.</b>	<b>Data de Emissão:</b> 15 de maio de 2026;
<b>8.</b>	<b>Data de Vencimento:</b> 08 de maio de 2030;
<b>9.</b>	<b>Classificação de CRI, conforme regras e procedimentos da ANBIMA</b> (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as



caraterísticas deste papel sujeitas a alterações):

**Nível 1:** Natureza: corporativo;

**Nível 2:** Concentração: concentrado;

**Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): apartamentos ou casas (a) e imóvel comercial ou lajes corporativas (e); e

**Nível 4:** Tipo de contrato: Escritura de Emissão de Debêntures.

**10. Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;

**11. Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.454 (mil, quatrocentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

**12. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

**13. Remuneração:** A partir da 1ª (primeira) Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias



Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br/>) ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização. A Remuneração será calculada nos termos da cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;

**14. Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**, a partir da Data de Emissão (cada uma, "Data de Pagamento");

**15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira:** B3;

**16. Fatores de Riscos:** Conforme **ANEXO IX – FATORES DE RISCO** deste Termo de Securitização;

**17. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, outorgada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**18. Regime Fiduciário:** Sim;

**19. Patrimônio Separado:** Sim; e

**20. Código ISIN:** BRLSECCRI524



## CLÁUSULA QUINTA – OFERTA PÚBLICA DOS CRI

**7.1.** Os CRI serão objeto de Oferta Pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

**7.2.** Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.

**7.3.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos estabelecidos nesta cláusula. A Oferta será realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**7.3.1.** A Oferta será realizada mediante a contratação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”), respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

**7.3.2.** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.



**7.3.3.** O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição.

**7.3.4.** Nos termos do Código ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

**7.3.5.** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início.

**7.3.6.** A divulgação do Anúncio de Início será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) do Coordenador Líder; (c) da CVM; e (d) da B3.

**7.3.7.** Nos termos da Resolução CVM 160, foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização desta Oferta, ficando desde já o Investidor informado que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; e (iii) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

**7.3.8.** É vedada a colocação de CRI para Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada.

**7.3.8.1.** São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM 35, de 25 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores da



Emissora, da Securitizadora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Securitizadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Emissora, das Devedoras ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Emissora, da Devedora ou da Securitizadora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

**7.3.9.** Os CRI serão integralizados em mais de uma data(s) de integralização, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos documentos de subscrição disponibilizados pelo Coordenador Líder, conforme as disposições do(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI, inclusive mediante Chamada de Capital, observado o disposto na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

**7.3.10.** A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores Profissionais deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta)



dias, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo Máximo de Colocação”).

**7.4. Encerramento da Distribuição dos CRI:** Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado no cronograma da Oferta até o limite do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta; e o Coordenador Líder deverá informar o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, independentemente do número de CRI que vierem a ser subscritos.

**7.4.1.** A divulgação do Anúncio de Encerramento será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) do Coordenador Líder; (c) da CVM; e (d) da B3.

**7.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (iii) ao Público em Geral, após 360 (trezentos e sessenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, desde que atendidos os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, bem como desde que os CRI atendam às condições aplicáveis às emissões destinadas ao público em geral, nos termos do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, inclusive no que se refere pela origem dos créditos imobiliários em relação a imóveis com “habite-se” (ou documento equivalente), conforme aplicável. Desta forma, desde que atendidos os requisitos regulatórios descritos na Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá divulgar fato relevante ao mercado e liberar a negociação entre o Público em Geral, respeitado o período acima descrito.



**7.6. Declarações:** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem anexas ao presente Termo de Securitização as seguintes declarações:

- (a) ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA;
- (b) ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM;
- (c) ANEXO V – DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO;
- (d) Anexo VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE; e
- (e) Anexo VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LIDER.

**7.7. Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o Volume Mínimo da Integralização Inicial (conforme definido abaixo), sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos até o encerramento da Oferta, serão cancelados pela Securitizadora. Nesse sentido, o Preço de Integralização será equivalente tão somente ao valor efetivamente desembolsado à Emissora na Conta Centralizadora, em vista da integralização dos CRI distribuídos.

**7.7.1.** Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**7.7.2.** Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade dos CRI efetivamente distribuída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.



**7.8.** Em caso de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento de tais CRI, bem como das Debêntures observado a disposições da cláusula 3.7.3.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

**7.9.** Procedimento de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta: A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá até o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, podendo ocorrer em uma ou mais Datas de Integralização, inclusive mediante Chamada de Capital, observado o disposto na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

**7.9.1.** Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no pedido de reserva ou intenção de investimento (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento dos CRI, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), observado o cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, bem como a não ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 10<sup>a</sup> deste Termo de Securitização.

**7.9.2.** Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição e integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados, em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

**7.9.3.** Toda e qualquer integralização decorrente de Chamada de Capital está condicionada a que a LTV da Emissão não seja superior a 80% (oitenta



por cento). A Securitizadora deverá validar o referido índice, considerando o Saldo Devedor dos CRI e o Valor do Ativo em Garantia (conforme Laudo de Avaliação mais recente), antes de efetivar cada novo desembolso aos investidores.

**7.10. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, o extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**7.11.** Nos termos do artigo 22, XIII, do Código ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

**7.12. Destinação de Recursos dos CRI:** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do valor de integralização das Debêntures, descontados os valores de determinadas despesas flat, os valores para constituição do Fundo de Despesas e do Valor de Constituição do Fundo de Reserva na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

**7.13. Banco Liquidante:** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos da Integralização dos CRI ou do Fundo de Despesas, conforme o caso, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

**7.14. Custódia:** O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei



n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

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

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

**7.14.3.** CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei

## **CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

**8.1.** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado mensalmente.

**8.2.** Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br/>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos



CRI ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo (“Remuneração”):

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.;

Fator Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casa decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo “k” um número inteiro;



$N$  = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde,

$DI_k$  = Taxa DI-Over, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

spread = 3,4000 (três inteiros e quarenta centésimos);

DP = número de dias úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

**8.2.1.** O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

**8.2.2.** Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$  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;

**8.2.3.** Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

**8.2.4.** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

**8.2.5.** O fator resultante da expressão: ***Fator DI***  $\times$  ***Fator Spread*** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

**8.2.6.** para a aplicação de “DI<sub>k</sub>” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

**8.2.7.** Caso, em uma data de pagamento da Remuneração, a Taxa DI ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis (i) contados do primeiro Dia Útil seguinte aos 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI, convocar uma assembleia especial dos titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro e,



conseqüentemente, para cálculo da Remuneração. Caso a Taxa DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial dos titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

**8.2.8.** A Devedora poderá participar da assembleia especial dos titulares dos CRI acima prevista, ocasião em que poderá se manifestar acerca do novo parâmetro escolhido na respectiva assembleia especial.

**8.2.9.** Caso a Devedora, a seu exclusivo critério, não concorde com o novo parâmetro definido na assembleia especial dos titulares dos CRI acima prevista, poderá resgatar antecipadamente as Debêntures, sem acréscimo de penalidade ou prêmios em desfavor da Devedora, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão. Neste caso, para cálculo da Remuneração aplicável no resgate das Debêntures, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

**8.2.10.** Em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na primeira convocação, deverão ser convocadas novas assembleias nos prazos previstos da Emissão, limitado ao período de até 6 (seis) meses contados da data da primeira convocação que constou na ordem do dia o tema de Índice Substituto, segundo os critérios constantes deste Termo de Securitização, de forma que durante todo o período será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada. Superado o prazo de 6 (seis) meses acima descrito, considerando a inexistência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Debêntures pela Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da última convocação da assembleia especial dos titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios



previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

**8.2.11.** O Período de Capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

**8.3. Datas de Pagamento:** A Remuneração será paga nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**.

**8.3.1.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”).

## **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

**9.1. Amortização dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em



uma única parcela (*bullet*), na Data de Vencimento conforme o **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO** deste Termo:

## **CLÁUSULA OITAVA – DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**10.1. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:** Será vedado o resgate antecipado facultativo dos CRI pela Emissora, sendo certo que seu resgate antecipado somente poderá ocorrer conforme hipóteses previstas na cláusula 10.2 a seguir e observado disposto na cláusula 6.2. supra.

### **10.2. Resgate Antecipado.**

**10.2.1.** Será considerado como um evento de resgate antecipado dos CRI (i) a declaração ou ocorrência, conforme o caso, de vencimento antecipado das Debêntures; (ii) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“Eventos de Resgate Antecipado dos CRI”).

**10.2.2.** Serão consideradas antecipadamente vencidas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigido pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e das Despesas, Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Montante Devido Antecipadamente”), observado o disposto na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, em caso de ocorrência de qualquer das hipóteses descritas nas cláusulas 10.2.2.1 e 10.2.2.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (“Hipóteses de Vencimento Antecipado”).

**10.2.2.1.** Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado



automático das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”):

(a) a utilização, pela Devedora, da totalidade ou de parte dos recursos líquidos obtidos com a Emissão em finalidade diversa daquela estritamente prevista na Destinação de Recursos, prevista na cláusula 3.6. deste instrumento.

**10.2.2.2.** Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado não automático das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”):

(a) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa a Escritura de Emissão de Debêntures ou a qualquer Documento da Operação de que seja parte, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;

(b) Caso o registro do Contrato de Alienação Fiduciária não seja registrado no prazo máximo previsto na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da Escritura de Emissão.

(c) vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Devedora em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(d) Exceto pela Reorganização Societária (conforme descrita na Escritura de Debêntures) a cisão, fusão, incorporação, inclusive de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora, por outra sociedade, que provoque a alteração do controle societário da Devedora, exceto se o evento (i) for previamente autorizada pela Debenturista, conforme deliberação em assembleia geral de Titulares de



CRI ou (ii) decorrer de qualquer prática ou ato de reorganização societária dentro do mesmo grupo econômico da Devedora, incluindo os fundos de investimentos geridos pela Hedge;

**(e)** não manutenção ou exequibilidade da Garantia Real, exceto se houver reforço ou substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, observada a possibilidade de liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel nos termos previstos neste Termo e na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(f)** transformação da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

**(g)** caso ocorra o (i) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) declaração de insolvência, pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora; (iii) pedido de falência da Emissora, formulado por terceiros não elidido no prazo legal, salvo se não tenha sido extinta sem resolução do mérito; ou (iv) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação brasileira aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora;

**(h)** questionamento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou funcionários, sobre a validade e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Garantia Real ou qualquer dos Documentos da Operação;



**(i)** Exceto pela Reorganização Societária (conforme definida na Escritura de Emissão) a transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam partes, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;

**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, neste último caso, não revertida por meio de decisão judicial com exigibilidade imediata, em até 90 (noventa) dias da decretação da suspensão dos alvarás ou licenças, inclusive as socioambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora exceto (i) por aquelas que estão em regular processo de renovação; ou (ii) se a regular continuidade das atividades da Devedora sem as referidas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças seja respaldada por provimento jurisdicional com exigibilidade imediata;

**(k)** descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil e ao trabalho análogo ao escravo; ou (ii) proveito criminoso da prostituição pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora o; ou (iii) condenação por decisão judicial por crime ao meio ambiente pela Devedora;

**(l)** Exceto pela Reorganização Societária, liquidação, dissolução total ou extinção da Devedora;

**(m)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial



deste Termo e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

**(n)** descumprimento, pela Devedora e, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora à Devedora;

**(o)** existência de denúncia aceita decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou, ainda, decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (em conjunto, "Leis Anticorrupção"): (i) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; ou (ii) por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora;

**(p)** provarem-se ou revelarem-se falsas, enganosas ou incorretas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, durante a vigência das Debêntures;



**(q)** inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Devedora no mercado local ou internacional, não relativa a Escritura de Emissão de Debêntures ou a qualquer Documento da Operação, em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais) para cada uma das partes, ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida;

**(r)** não cumprimento de qualquer decisão ou de sentença judicial de natureza condenatória ou arbitral final contra a Devedora, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo, ou a Devedora não garanta o juízo, em valor unitário superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, no prazo estipulado na respectiva sentença;

**(s)** protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência do referido protesto, ou for demandada em processo de execução, seja validamente comprovado pela Devedora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente susinado ou cujos efeitos tenham sido suspensos mediante decisão judicial; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

**(t)** realização, pela Devedora de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, e desde que tal ato não seja regularizado e/ou suspenso, conforme o caso,



pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido, e/ou ainda prática de qualquer ato em desacordo com a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação;

**(u)** autuações da Devedora por quaisquer órgãos governamentais de valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso, impugnação, ou for obtida qualquer outra medida judicial com efeitos suspensivos, no prazo estipulado pela autoridade competente, ou em caso de omissão no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;

**(v)** ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de arrestar, sequestrar ou penhorar bens da Devedora, cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora que o arresto, sequestro ou a penhora foi cancelado ou substituído por outra garantia;

**(w)** distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas (exceto se em qualquer das hipóteses aprovadas no item "m", abaixo) ou partes relacionadas, pela Devedora, caso a Devedora esteja em descumprimento com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos Documentos da Operação, observados os prazos de cura aplicáveis;



**(x)** caso, quaisquer dos aditamentos aos documentos relacionados à Oferta, não sejam devidamente formalizados e/ou registrados, conforme o caso, na forma e prazos exigidos nos respectivos documentos;

**(y)** caso as garantias venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes, inexecutáveis ou insuficientes, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa, ressalvado o procedimento para o reforço da Garantia ou substituição da Garantia, nos termos e prazos previstos na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel;

**(z)** exceto pela Reorganização Societária, a realização de redução do capital social da Devedora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) se decorrente de qualquer ato de reorganização societária dentro do mesmo grupo econômico da Devedora, inclusive os fundos de investimentos geridos pela Hedge; (ii) se tal redução de capital decorrer de operação de absorção de prejuízos acumulados; (iii) no caso de redução de capital, com o objetivo exclusivo de que a restituição a ser paga aos acionistas da Devedora, em virtude de referida redução, seja realizada, exclusivamente, por meio da incorporação do Imóvel ao patrimônio dos acionistas; e (iv) no caso de redução de capital, no montante de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com os recursos obtidos através da integralização dos CRI para distribuição aos acionistas;

**(aa)** existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

**(bb)** o não envio, pela Devedora, de quaisquer informações periódicas



previstas neste Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, relatório mensal de monitoramento de obras, Laudo de Avaliação anual, relatórios de comprovação da Destinação de Recursos, comprovantes de contratação, manutenção e renovação dos seguros aplicáveis e demais documentos periódicos exigidos no âmbito da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 21 (vinte e um) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido

**(cc)** existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e

**(dd)** o descumprimento da obrigação de manter o Índice LTV (loan to value) da operação inferior a 80% (oitenta por cento), não sanado no prazo de 90 (noventa) dias contados do recebimento de notificação, observados os termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização.

**(cc.i)** o Índice LTV será apurado mensalmente, na Data de Aniversário da Emissão, de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \text{Saldo Devedor do CRI} / \text{Valor do Ativo em Garantia}$$

**(cc.ii)** para fins do cálculo acima, (i) “Saldo Devedor dos CRI” corresponde ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário efetivamente integralizado e não amortizado; e (ii) “Valor do Ativo em Garantia” será determinado com base no valor indicado no Laudo de Avaliação mais recente do imóvel.

**10.2.3.** Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na cláusula 8.2.2.2 acima,



observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora, na condição de credora dos Créditos Imobiliários, deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração de Evento de Resgate Antecipado dos CRI.

**10.2.4.** Caso venha a ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado nos CRI obrigatório de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, efetuando o pagamento integral do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI e Encargos Moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou do último pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipados das Debêntures.

**10.2.5.** O Agente Fiduciário deverá comunicar a Securitizadora, assim como a Securitizadora deverá comunicar o Agente Fiduciário, acerca da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures que possa ensejar um Evento de Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do respectivo evento.

**10.2.6.** Na ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures que venha acarretar o Evento de Resgate Antecipado dos CRI, nenhum recurso existente na Conta Centralizadora será liberado pela Securitizadora à Devedora até a conclusão da deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de titulares de CRI, acerca da declaração ou não do Vencimento Antecipado, sendo certo que a Securitizadora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, comunicar a B3 a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.



**10.2.7. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão das Debêntures, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, observada as Regras de Notificação de Resgate Antecipado previstas abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”).

**10.2.7.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, os titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, de acordo com o mês em que o resgate antecipado das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo (“Valor do Resgate Antecipado das Debêntures”):

Mês	Prêmio
A partir do 13º mês até a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	1,50%
Após a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	0,50%

**10.2.7.1.1.** Na ocorrência da Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos



CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

**10.3. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, promover a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, sendo limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures, na mesma Data de Pagamento, utilizando-se os recursos próprios, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento imediatamente anterior até a data da respectiva amortização extraordinária, bem como acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o valor da amortização parcial, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”):

Mês	Prêmio
A partir do 13º mês até a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	1,50%
Após a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	0,50%

**10.3.1.** Na ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa.

**10.4.** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização



Extraordinária Facultativa, conforme o caso, deverá ser realizado obrigatoriamente, em uma única data para todas as Debêntures com recursos da Devedora, e poderá contar com a utilização dos eventuais recursos que sobejarem na Conta Centralizadora, observado o cumprimento de todas as obrigações e restrições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação. No caso de não existirem recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, a Devedora necessariamente deverá aportar o montante necessário para adimplemento dessa obrigação na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de solicitação da Securitizadora nesse sentido.

**10.5.** As notificações para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, que deverão ser **(i)** realizadas por escrito, incluindo as informações necessárias para a efetivação do evento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** assinadas pelos representantes legais da Devedora, e **(iii)** enviadas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da realização do respectivo pagamento antecipado, sempre para os seguintes endereços eletrônicos: [gestao@leveragesec.com.br](mailto:gestao@leveragesec.com.br) | [obrigacoes@leveragesec.com.br](mailto:obrigacoes@leveragesec.com.br) (“Regras de Notificação de Resgate Antecipado”).

## **CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Regime Fiduciário:** Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo



26 da Lei nº 14.430/22.

**11.2. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

**11.2.1.** A Securitizadora deverá constituir e manter, durante todo o prazo de vigência da operação, um Fundo de Despesas, com recursos provenientes da integralização dos CRI. O Fundo de Despesas será mantido em montante equivalente a 3 (três) meses das despesas projetadas para a estrutura e será utilizado para o pagamento das Despesas da Operação, devendo ser recomposto de acordo com a Ordem de Alocação dos Recursos sempre que seu saldo for inferior ao montante mínimo aqui estabelecido (“Fundo de Despesas”). Na hipótese de os recursos disponíveis na Ordem de Alocação dos Recursos serem insuficientes para a recomposição do Fundo de Despesas, a Devedora deverá realizar o respectivo aporte no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido, sob pena de caracterização de descumprimento pecuniário nos termos desta Escritura de Emissão.

**11.2.2.** A Securitizadora deverá constituir e manter, durante todo o prazo de vigência da operação, um Fundo de Reserva, com recursos provenientes da integralização dos CRI. O Fundo de Reserva será mantido em montante equivalente a 1 (um) mês de juros remuneratórios incidentes sobre o Saldo Devedor das Debêntures e será utilizado para suportar o pagamento da remuneração devida aos Titulares de CRI em caso de insuficiência de recursos no fluxo da operação, devendo ser recomposto de acordo com a Ordem de Alocação dos Recursos sempre que utilizado (“Fundo de Reserva”). Na hipótese



de os recursos disponíveis na Ordem de Alocação dos Recursos serem insuficientes para a recomposição do Fundo de Reserva, a Devedora deverá realizar o respectivo aporte no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido, sob pena de caracterização de descumprimento pecuniário nos termos desta Escritura de Emissão.

**11.2.3.** O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

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

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



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

## **CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, sendo certo que o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado se encerrará em **31 de março** de cada ano, sendo o primeiro em **31 de março de 2027**, em conformidade com os artigos 29 e 30 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60

**12.2.** Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**12.2.1.** A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, observada a Ordem de Alocação dos Recursos, e na proporção que detiverem dos referidos títulos.

**12.3.** Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:



diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos, inclusive mediante a contratação de agente de cobrança, às expensas da Devedora e do Patrimônio Separado.

**12.4. Insuficiência de Bens:** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência. Nesta hipótese, caberá à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma deste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia em primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. A Assembleia Geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos titulares dos Certificados de Recebíveis em assembleia geral, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

**12.5. Ordem de Alocação dos Recursos:** Em cada Data de Pagamento, será verificada a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive de valores oriundos da excussão/execução da Garantia Real devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas devidas pela Devedora, caso não haja recurso disponível no



Fundo de Despesas;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não tenha recomposto;

(iii) Encargos moratórios e demais encargos previstos nos Documentos da Operação;

(iv) Remuneração dos CRI capitalizada em meses anteriores e não pagas;

(v) Remuneração dos CRI do respectivo mês de pagamento;

(vi) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, conforme tabela vigente constante do **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO** deste Termo de Securitização;

(vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso tenha sido utilizado e não recomposto; e

(viii) Eventual excedente, deverá ser liberado na Conta da Companhia, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Pagamento, observada a ordem acima, de modo que nenhum valor, com exceção do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, deverá permanecer na Conta Centralizadora.

**12.6. Emissão de Novas Séries.** Conforme disposto no inciso X do artigo 22 da Lei nº 14.430/22, fica desde logo prevista neste Termo de Securitização a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, na forma indicada na cláusula 12.6.1, abaixo.



**12.6.1.** Com base no § 4º do art. 35 do Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

**12.7.** Investimentos Permitidos: Todos os Investimentos Permitidos realizados deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Emissora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Quaisquer recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a qualquer título, não serão objeto de qualquer forma de aplicação que exija atuação, gestão ou decisão da Securitizadora, permanecendo inertes até sua destinação. Em razão disso, a Securitizadora não poderá ser responsabilizada ou cobrada, em qualquer tempo, por eventuais rendimentos ou encargos decorrentes da manutenção desses valores.

**12.7.1.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em



título sem liquidez diária.

**12.7.2.** Sem prejuízo do disposto acima nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

## **CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, observados os termos dispostos nesta cláusula e na Cláusula 17<sup>a</sup> e seguintes abaixo, conforme aplicável, para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, independentemente de ter sido obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou



**(iv)** inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que haja recurso disponível no Patrimônio Separado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de inadimplemento resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e julgada); e

**(v)** apuração e comprovação, mediante manifestação de órgão regulador ou decisão judicial, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticado exclusivamente pela Securitizadora.

**13.1.1.** A ocorrência de qualquer um dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicado, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**13.1.2.** Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo.

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

**13.1.4.** As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.



**13.1.5.** A Assembleia acima prevista 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 e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

**13.1.6.** A Assembleia prevista acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**13.1.7.** A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado 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 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.



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

**13.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses:

- (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou não haja quórum de deliberação; ou
- (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**13.2.1.** Nas hipóteses acima, os titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro, conforme previsto no parágrafo 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

**13.2.2.** A insolvência da Securitizadora ou de seu grupo econômico não afetará os patrimônios separados que tiver constituído.

## **CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA DEVEDORA**

**14.1.** Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a



forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários, com base no relatório de *due diligence* emitido pelo assessor legal da Emissão, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;

(vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação



governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

**(ix)** não se utiliza de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, contra a Emissora, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

**(x)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

**(xi)** no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

**(xii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

**(xiii)** inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

**(xiv)** em relação às Leis Anticorrupção: (a) seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de



corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que os Titulares dos CRI entenderem necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária;

**(xv)** não houve: (a) utilização dos recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realização de ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realização de pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realização de um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

**(xvi)** direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades



criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo;

**(xvii)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

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

**(xix)** assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou as Unidades Garantia garantam a oferta;

**(xx)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores;

**(xxi)** assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xxii)** assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e

**(xxiii)** assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a



terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

**14.1.1.** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma da Resolução CVM 44 e Política de divulgação de fato relevante da Emissora, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 19ª abaixo.

**14.1.2.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário de verificar a veracidade das garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, previsto em legislação específica.

**14.1.3.** A Emissora notificará o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam



solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

**(ii)** cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

**(iii)** em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

**(iv)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

**(v)** o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração



assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e

(vi) Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

**14.2. Obrigações da Emissora**: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 5 (cinco) anos;



**(v)** observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

**(vi)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;

**(vii)** fornecer as informações solicitadas pela CVM;

**(viii)** 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;

**(ix)** 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;

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

**(xi)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

**(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



Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

**(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 securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

**(xv)** manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

**(xvi)** buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

**(xvii)** adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

**(xviii)** cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22, 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; e

**(xix)** A solicitar as expensas do Patrimônio Separado o Orçamento de Obra em caso a Devedora não o solicite no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral.

**14.2.1.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**14.3.** A Devedora adicionalmente se obriga a:

**(i)** fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário:

**(a)** dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas auditadas, relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, ou, neste prazo, as respectivas demonstrações financeiras pro forma não auditadas, devendo entregar as versões finais auditadas com relatório da administração e do relatório dos auditores independentes em até



5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação; bem como; (2) declaração assinada, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. A Devedora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a divulgar todos dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras e declaração anual de imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado;

**(b)** dos atos e decisões referidos na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação pela Debenturista;

**(c)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, inclusive para verificar o cumprimento das obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

**(d)** caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento das Debêntures;



- (e) quaisquer informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não pecuniária, nos termos ou condições desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento ou de seu conhecimento, respectivamente;
- (f) todos os demais documentos e informações que a Devedora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, comprometeu-se a enviar à Debenturista nos prazos estabelecidos na Escritura de Emissão;
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da citação, cópia de pedido de falência, insolvência ou recuperação, conforme aplicável, apresentado por terceiros;
- (h) comunicação escrita sobre a ocorrência de qualquer alteração na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, bens, ativos, resultados operacionais ou comerciais da Devedora, consideradas em conjunto, que tenha um efeito adverso relevante na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação; e
- (i) informação, em até 2 (dois) Dias Úteis após sua ciência, à Debenturista, da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação



das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

**(iii)** contratar e manter vigentes, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, apólices de seguro adequadas e consistentes com as práticas de mercado para projetos desta natureza, incluindo, no mínimo: (i) Seguro de Risco de Engenharia durante o período de obras; (ii) Seguro de Responsabilidade Civil; e (iii) Seguro Patrimonial sobre o imóvel após a emissão do 'Habite-se'.

**(iv)** proceder, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura, a inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e apresentar cópia autenticada das páginas dos referidos livros à Debenturista e/ao Agente Fiduciário;

**(v)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM aplicáveis;

**(vi)** cumprir todas as determinações da CVM aplicáveis à Devedora, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;

**(vii)** submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM, a partir do exercício de 2023 (inclusive);

**(viii)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

**(ix)** notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da



Devedora;

**(x)** cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a causar um Efeito Adverso Relevante;

**(xi)** manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Efeito Adverso Relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;

**(xii)** cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação possam se concretizar;

**(xiii)** realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;

**(xiv)** guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la à Debenturista no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;

**(xv)** assegurar e defender, de forma adequada e tempestiva, de qualquer ato,



ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, reivindicação de terceiros, procedimento ou processo de que tenha conhecimento e que possa afetar diretamente, no todo ou em parte, o cumprimento, pela Devedora, dos termos desta Escritura de Emissão ou as Debêntures, bem como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Debenturista e o Agente Fiduciário da ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, procedimento ou processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Devedora, mantendo a Debenturista e o Agente Fiduciário atualizados durante todo o processo, desde que, em qualquer caso, referidas informações não estejam sujeitas à confidencialidade ou impedidas de divulgação por ordem judicial ou autoridade, observado que informações confidenciais que a Devedora obtenha autorização para compartilhar deverão ser tratadas em caráter sigiloso;

**(xvi)** em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, cumprir em todos seus aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de suas atividades principais, relativas ao direito do trabalho no que tange à prostituição ou utilização em atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, segurança e saúde ocupacional, e, ainda: (a) a Política Nacional do Meio Ambiente, (b) as Resoluções do Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e (c) as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, 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, exceto caso referidas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações estejam sendo contestadas de boa-fé pela Devedora na esfera judicial e/ou administrativa dentro do prazo legal;

**(xvii)** em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, cumprir em todos os aspectos as Leis Anticorrupção;

**(xviii)** cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;

**(xix)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito na Escritura de Emissão;

**(xx)** comunicar a Debenturista, no prazo de 10 (dez) dias, contados da respectiva ciência formal pela Devedora, sobre eventuais autuações pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

**(xxi)** assegurar que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures não sejam empregados em: (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos



das Leis Anticorrupção;

**(xxii)** praticar os atos, assinar documento ou contrato adicionais necessários à manutenção dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão, bem como proceder, às suas expensas, o registro desta Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos nos termos aqui previstos;

**(xxiii)** manter esta Escritura de Emissão válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor até o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão;

**(xxiv)** cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Debenturista na qual declare que ocorreu qualquer inadimplemento à presente Escritura de Emissão, as instruções emanadas pela Debenturista, nos termos e nos prazos previstos na Escritura de Emissão;

**(xxv)** construir as unidades autônomas do Empreendimento Alvo, nos moldes da incorporação registrada na matrícula do Imóvel;

**(xxvi)** Fornecer à Securitizadora, semestralmente, até o dia 5º (quinto) Dia Útil dos meses de junho e dezembro, os relatórios do Sistema de Informações de Crédito – SCR do Banco Central do Brasil emitidos em nome da Devedora há não mais de 30 (trinta) dias (“Relatórios SCR”);

**(xxvii)** A elaboração e disponibilização de relatório mensal de monitoramento das obras do Empreendimento, emitido por empresa especializada contratada para tal finalidade contendo, no mínimo, informações sobre o avanço físico-financeiro da obra, eventuais desvios em relação ao cronograma previsto e demais informações relevantes para o acompanhamento do Empreendimento Alvo;

**(xxviii)** A elaboração e disponibilização de Laudo de Avaliação da garantia imobiliária, com periodicidade anual, observado que a apresentação de novo



Laudo de Avaliação em prazo inferior a 1 (um) ano será facultativa, podendo ocorrer exclusivamente caso haja interesse na reavaliação do Índice LTV da operação e/ou na apuração de eventual limite adicional disponível no âmbito da Operação.

**(xxix)** A Devora autoriza a Securitizadora ou terceiros por ela indicados a divulgar os dados e informações da presente Operação para o mercado financeiro e de capitais, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tampouco a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.

**(xxx)** Adicionalmente, A Devedora autoriza expressamente a Securitizadora a:

- (i) divulgar e encaminhar documentos e informações relativos à presente operação, inclusive informações cadastrais, aos órgãos de proteção ao crédito, tais como a Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC; e
- (ii) consultar as informações existentes sobre qualquer parte a ela ligado ou dos garantidores em qualquer dos órgãos de proteção ao crédito acima mencionados e disponibilizar tais informações a eventuais investidores dos CRI, bem como cadastrar os dados da presente Operação nos referidos sistemas.

## **CLÁUSULA TREZE – DA DESTITUIÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA**

**15.1.** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão de títulos de securitização;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;



(iii) nos casos de descumprimento pela Securitizadora das obrigações e declarações prestadas neste Termo, sujeitos à deliberação da Assembleia Geral; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela assembleia especial de investidores, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

**15.1.1.** Na hipótese prevista no inciso (i), cabe a Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**15.1.2.** Na hipótese prevista no inciso (ii), cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA QUATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**16.1.** Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

**16.2.** Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(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, acompanhando a



atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

**(iii)** renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;

**(iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(v)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à 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 da garantia quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que for registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo previsto nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujo contrato da Garantia deverá ser registrada 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, sendo certo que não é possível assegurar que na eventualidade de execução da Garantia esta seja suficiente tendo em vista as possíveis variações de mercado; [nota ot: podemos deixar sem a redação e ajustar a redação do AF na AFI, ou seja, vamos considerar como suficiente a observância da LTV que utilizará um



laudo anual para apreciação]

**(vi)** diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na B3 pela Emissora, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

**(vii)** acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(viii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

**(ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

**(x)** convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

**(xi)** comparecer à assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xii)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;



**(xiii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xiv)** comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;

**(xv)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

**(xvi)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 13.1 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

**(xvii)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

**(xviii)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

**(xix)** elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo,



os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos respectivos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

**(xx)** disponibilizar o preço unitário aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

**(xxi)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, de 01 de março de 2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Devedora;

**(xxii)** fornecer, via seu website, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à B3; e

**(xxiii)** cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430/22, na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº 14.430/22.

**16.2.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e no artigo 27, parágrafo 6º, da Lei nº 14.430/22, caso a Securitizadora não faça, conforme artigo 29, parágrafo 1º, inciso II da Lei nº 14.430/22.



**16.3. Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, por conta e ordem e às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**16.3.1.** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, **(a)** pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; **(b)** pelos serviços prestados durante a vigência da operação, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”; **(c)** por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2026 e a segunda em 15 de janeiro de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização



total dos recursos oriundos nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

**16.3.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação



**16.3.3.** A remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**16.3.4.** As parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

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

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

**16.3.7.** Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Despesas, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Fundo de



Despesas, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. As despesas serão cobertas pela Emissora mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

**16.3.8.** O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**16.3.9.** O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas



poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de Laudo de Avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de



cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

**16.4. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**16.4.1.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

**16.4.2.** O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá



integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**16.4.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3, conforme Resolução CVM 17.

**16.4.4.** 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

**16.4.5.** Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração não cabendo ao Agente Fiduciário responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável do Agente Fiduciário pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**16.4.6.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº 14.430/22 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e ao previsto no Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos documentos nos quais figure como parte.



**16.4.7.** O Agente Fiduciário responderá nos termos da Lei pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária, caso esteja administrando o Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA QUINZE – ASSEMBLEIA GERAL**

**17.1.** Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**17.1.1.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, na Lei nº 14.430/22, na Lei nº 6.404/76, Resolução CVM 80, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**17.2.** Competência para Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, (iii) pela CVM, ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula 15 e seguintes, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17,



dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

**17.3. Convocação:** Deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e disponibilizada na sua página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores e mediante publicação de edital publicado por três vezes, com a antecedência de pelo menos 20 (vinte) dias para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação, nos termos do § 1º do artigo 20 da Resolução CVM 60.

**17.4.** É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Investidores em segunda convocação admitida na forma acima, deverá ocorrer após de 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

**17.5.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 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.

**17.6.** Exceto se ajustado de outra forma nos Documentos da Operação, as publicações acima serão realizadas 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.

**17.7.** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

**17.8.** Observado o disposto na cláusula 17.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**17.9.** Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

**17.11.** Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e



segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

**17.11.3.** Somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores de títulos de securitização na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**17.12.** Consulta Formal: É permitido aos Investidores votar 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 e na Resolução 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.



**17.12.1.** O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/> e <https://www.oliveiratrust.com.br/>), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores.

**17.12.2.** A manifestação dos Investidores deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal.

**17.12.3.** A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção.

**17.12.4.** Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

**17.13. Instalação:** A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI.

**17.13.1.** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

**17.13.2.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.



**17.13.3.** A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

**17.14.** Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que represente a maioria dos CRI em Circulação presentes.

**17.14.1.** As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) quaisquer alterações nos termos e condições relacionadas à Garantia Real; (iv) aos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, e/ou (v) às Hipóteses de Vencimento Antecipada das Debêntures, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e a maioria dos presentes em segunda convocação.

**17.14.2.** O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do patrimônio separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

**17.14.3.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

**17.14.4.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (ii) alterações a quaisquer



Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em decorrência exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (iv) decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

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

**17.14.6.** As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

**17.14.7.** A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para



instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

**17.15.** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Despesas, da Garantia, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

**17.16.** O Custodiante, o Escriturador e o auditor independente somente poderão ser destituídos em comum acordo com a Securitizadora e mediante Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**17.17.** Participação de Terceiros. Nos termos da legislação e regulamentação aplicável, em especial a Lei nº 9.514/97, a participação em Assembleias de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é restrita exclusivamente aos titulares dos respectivos títulos, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. Dessa forma, terceiros que não detenham CRI da respectiva emissão, nem atuem como representantes legais ou procuradores dos titulares, não estão autorizados a participar das deliberações ou a assistir às assembleias, resguardando-se a confidencialidade das informações e a integridade do processo deliberativo. Excepcionalmente, mediante autorização dos Titulares dos CRI, admite-se a presença da Devedora, na hipótese prevista na cláusula 8.2.8 deste Termo de Emissão e de representante(s) legal(is) nomeado(s) pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n. 26.843.225/0001-01, exclusivamente no exercício de sua função como estruturadora da oferta, com a finalidade de acompanhar os trabalhos e prestar eventuais esclarecimentos técnicos, sem direito a voto ou interferência nas deliberações dos titulares (“Estruturador”).



**17.17.1.** Fica estabelecido que, caso a maioria dos presentes assim delibere, a Devedora deverá retirar-se da Assembleia, abstendo-se de permanecer durante os trabalhos subsequentes. A presente disposição não se aplica se houver, ainda, deliberação pendente a ser apreciada na forma prevista cláusula 8.2.8 deste Termo de Emissão, hipótese em que a Devedora poderá permanecer até a conclusão da respectiva deliberação.

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

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**18.1.** Despesas da Emissão: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Devedora com outros recursos próprios ("Despesas"), a Emissora deverá observar o disposto abaixo:

Remuneração da Emissora. A Emissora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) a (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

- a) pela Emissão dos CRI, **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**



b) pela administração do Patrimônio Separado, **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**; e

c) Remuneração Extraordinária da Emissora. 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 Cedente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, distribuição por dia de liquidação, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos



deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”);

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

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

f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Debêntures, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.



(i) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos previstos na Cláusula 14.3 acima.

(ii) Remuneração do Coordenador Líder. pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos incidentes;

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de



trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IGPM, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

(e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(iv) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), pela escrituração dos CRI e R\$ 79,00 (setenta e nove reais) para a manutenção da Conta Centralizadora, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

(v) Remuneração do contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira



integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

(vi) Remuneração do auditor independente: A remuneração do auditor independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

(vii) Remuneração do Estruturador. A remuneração do Estruturador, pela originação e estruturação da Operação de Securitização, quantia equivalente a 1% (um por cento) líquido do volume total da Emissão, na data da primeira integralização dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos incidentes; e pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI. O pagamento de referida remuneração será realizado de forma proporcional a cada montante efetivamente integralizado via chamada de capital, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Integralização;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo



Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) os honorários, despesas e custos desde que aprovados por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Emissora;

(xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

(xiii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração,



câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA;

(xv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação, custos desde que aprovados por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI e que sejam atribuídos à Emissora;

(xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xviii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Emissora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

(xix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

**18.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo



devidas.

**18.1.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

**18.1.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**18.1.4.** A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**18.1.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**18.1.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.



**18.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**18.2.1.** Fica a Emissora autorizada a abater dos Créditos Imobiliários o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto quando o pagamento é devido diretamente pela Devedora, sendo que para o pagamento das Despesas Iniciais, conforme indicadas no Anexo XI do presente Termo de Securitização, a Emissora deverá reter o montante necessário do pagamento dos Créditos Imobiliários devido à Devedora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento dos Créditos Imobiliários, tais despesas serão arcadas: (i) prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; (ii) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não haja recursos dos Direitos Creditórios suficientes para recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes; e (iii) caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI



decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Investidores convocada para este fim.

**18.2.2.** Na hipótese da cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

**18.2.3.** Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**18.2.4.** Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**18.2.5.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 16.2, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.



**18.2.6.** As Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em atividades inerentes à sua função, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

**18.3.** Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na cláusula 16.2. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora mediante a utilização de recursos próprios, bem como com recursos do Patrimônio Separado, em último caso, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Investidores ("Despesas Adicionais").

**18.4.** Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação por meio da apresentação de notas de débitos, notas fiscais e comprovantes e/ou demonstrativos de pagamento, conforme aplicáveis, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser



reembolsadas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Debentures, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

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



**18.5. Fundo de Despesas:** A Securitizadora irá reter do pagamento do valor da integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, o montante inicial equivalente a 1 (uma) PMT para constituição do fundo de despesas que poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da cláusula 18.1 acima, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”) e deverá ser recomposto pela Emissora nos termos das cláusulas abaixo.

**18.5.1.** Os recursos alocados no Fundo de Despesas integrarão o patrimônio separado dos CRI, e poderão ser aplicados pela Securitizadora nos moldes previstos na cláusula 18.5.2 abaixo, servindo, exclusivamente, para o pagamento, direto e/ou indireto, das despesas recorrentes e extraordinárias especificadas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Devedora.

**18.5.2.** Os recursos depositados no Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

**18.5.3.** O pagamento das despesas acima previstas, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que a Devedora obriga-se a recompor o valor do Fundo de Despesas para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez)



Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Despesas atingir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

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

**18.6.** Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE**

**19.1.** Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, nos sistemas fundos.net e na empresas.net, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br>) (“Avisos aos Titulares dos CRI”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão



realizadas 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.

**19.1.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, e da Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**19.1.2.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais conforme acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação em formato eletrônico, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (b) disponibilize na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) o referido edital de convocação, conforme a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, as demais legislações em vigor e envie na mesma data ao Agente Fiduciário. Desta forma, as publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**19.1.3.** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria



Emissora, conforme autorizado pela Resolução da CVM 80, de 29 de março de 2022, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**19.1.4.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**19.1.5.** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO**

**20.1.** Registro: Este Termo de Securitização e seus aditamentos, assinados eletronicamente, serão entregues para custódia da Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e serão registrados na B3, pela Emissora, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, para fins de registro do Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – NOTIFICAÇÕES**

**21.1.** Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

*Se para a Emissora:*

### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

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



CEP: 01310-924, São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

*Se para o Agente Fiduciário:*

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

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

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

**21.2.** Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Securitizadora e do Agente Fiduciário destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio.

**21.3.** A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

**CLÁUSULA VINTE – RISCOS**

**22.1.** Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação



específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no **ANEXO IX – FATORES DE RISCO** deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

## **CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**23.1. Quitação:** Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento (com consequente liberação das respectivas Garantias) para todos os fins de direito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI por ele emitido, o que por sua vez, deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

**23.2. Renúncia:** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**23.3. Irrevogabilidade:** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.



**23.4. Divisibilidade:** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**23.5. Sucessão:** O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**23.6. Cessão pelas partes:** A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

**23.7. Novação:** O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

**23.8. Aditamentos:** Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na cláusula 17.14.4 acima.

**23.9. Invalidade:** Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.



**23.10. Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

**23.11. Assinatura Digital:** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**23.12.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**24.1. Foro:** A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer



questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**24.2.** Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem assim justas e contratadas, dispensada a assinatura de testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, as partes firmam o presente Termo de Securitização eletronicamente.

São Paulo, 15 de maio de 2026.

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



(seguem identificação dos subscritores e anexos)

## LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

*Emissora*

DocuSigned by

*Henrique Luís Alexandre Neto*

Assinado por: HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO  
CPF: 02241047562  
DataHora da Assinatura: 15/05/2026 | 22:07:01 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3  
F7201FC55E704ED...

Por: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

E-mail: henrique@leveragesec.com.br

CPF: 022.410.475-62

DocuSigned by

*Lucas Ribeiro de Almeida*

Assinado por: LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA 01318112150  
CPF: 01318112150  
DataHora da Assinatura: 18/05/2026 | 09:34:30 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5  
C: BR  
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5  
D0387391F71743D...

Por: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

E-mail: lucas@leveragesec.com.br

CPF: 013.181.121-50

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

*Agente Fiduciário*

DocuSigned by

*Bianca Galdino Batistela*

Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA-09076647763  
CPF: 09076647763  
DataHora da Assinatura: 18/05/2026 | 10:16:36 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia  
C: BR  
Emissor: Autenticada Certificadora SERPRO/DF/04  
E1C6555E84FD4D7...

Por: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

CPF: 090.766.477-63

DocuSigned by

*Nilson Raposo Leite*

Signed By: NILSON RAPOSO LEITE 01115598473  
CPF: 01115598473  
Signing Time: 15/05/2026 | 20:02:28 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia  
C: BR  
Emissor: Autenticada Certificadora SERPRO/DF/04  
B045355E369E494...

Por: Nilson Raposo Leite

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Cargo: Procurador

CPF: 011.155.984-73



## ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO

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



37	08/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	09/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	08/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	10/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	08/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	08/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	10/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	08/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	08/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	08/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	08/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	08/05/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%