



SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 78ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) CLASSES, SENDO A CLASSE SÊNIOR DIVIDIDA EM 2 (DUAS) SÉRIES, E A CLASSE SUBORDINADA DIVIDIDA EM 2 (DUAS) SÉRIES



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA SECURITIZADORA S1

CNPJ N.º 48.415.978/0001-40

CELEBRADO ENTRE

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

NA QUALIDADE DE EMISSORA



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

GABRIELLE ZABO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Seção Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

1. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”*, celebrado em 07 de maio de 2026 (“**Termo de Securitização**”).

Seção Considerações Preliminares

(A) Em 07 de maio de 2026, a Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;

(B) Na mesma data, a Securitizadora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários e vinculou a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;

(C) Em 12 de maio de 2026, as Partes celebraram o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, por meio do qual foi ajustado o termo definido “Conta Centralizadora”;

(D) Em 04 de agosto de 2026, foi realizada a Assembleia, na qual os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, aprovaram: (i) a alteração do termo de definido Prêmio de Juros; (ii) alteração da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, de modo que o cumprimento dos Índices Financeiros será verificado pela Securitizadora, mensalmente, em toda Data de Verificação, a partir da data de

Integralização Subsequente (Obras); (iii) alteração da periodicidade de envio do primeiro Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação; (iv) alteração do quórum de deliberação de previsto na Cláusula 15.10.1 do Termo de Securitização; (v) alteração da fórmula do LTC constante no item 4(a) do Anexo “Fórmulas” do Termo de Securitização;

(E) As Partes desejam, portanto, aditar o Termo de Securitização com a finalidade de refletir as deliberações aprovadas na Assembleia, nos termos abaixo; e

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

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“**Aditamento**”)

Seção Cláusulas

Cláusula Primeira Objeto

1.1. Objeto. Em razão do exposto nos Considerandos acima, as Partes decidem, de comum acordo, alterar o Termo de Securitização com a finalidade de refletir as deliberações aprovadas na Assembleia, na forma dos itens abaixo:

1.2. A Cláusula 9.2 passa a vigorar com a seguinte redação:

“9.2. Índices Financeiros. A Devedora deverá assegurar que os Índices Financeiros sejam respeitados, a todo o tempo, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.2.1. O cumprimento dos Índices Financeiros será verificado pela Securitizadora, mensalmente, em toda Data de Verificação, a partir da data de Integralização Subsequente (Obras).”

1.3. A Cláusula 15.10.1 passa a vigorar com a seguinte redação:

“15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da Remuneração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (waiver) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, serão consideradas válidas, em

primeira ou segunda convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.”

- 1.4. O item 14 do Anexo “Destinação de Recursos” passa a vigorar com a seguinte redação:

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

- 1.5. O item 4, alínea “a”, do Anexo “Fórmulas”, passa a vigorar com a seguinte redação:

“a. LTC

$$LTC = (\text{Saldo Devedor} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundo de Obras}) / (\text{Valor de Aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)} + \text{Custo Incorrido de Obra}) \leq 85\%$$

Onde:

Saldo Devedor = Saldo devedor das Notas

Fundo de Reserva = corresponde ao saldo do Fundo de Reserva

Fundo de Obras = corresponde ao saldo do Fundo de Obras

Valor de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) = corresponde a R\$ 32.100.000

Custo Incorrido de Obra = Valor efetivamente desembolsado com a obra, a ser apurado pelo Agente de Medição.

Observação: o LTC deve ser observado pela Devedora a partir da data da primeira Integralização Subsequente (Obras) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos acima.”

- 1.6. Desta forma, as Partes resolvem consolidar as alterações ora refletidas no Termo de Securitização, o qual passará, a partir da presente data, a vigorar com o conteúdo constante do Anexo Único do presente Aditamento.

Cláusula Segunda

Ratificação

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização e neste Aditamento, a qualquer título.

Cláusula Terceira
Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

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

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

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

São Paulo, SP, 26 de agosto de 2026.

{Assinaturas seguem na próxima página}
{Restante da página intencionalmente deixado em branco}

Página de Assinaturas

Leverage Companhia Securitizadora

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

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 291.328.958-44
E-mail: tgt@vortex.com.br

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procurador
CPF n.º: 470.229.748-10
E-mail: ahg@vortex.com.br

Anexo Único do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 78ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) CLASSES, SENDO A CLASSE SÊNIOR DIVIDIDA EM
2 (DUAS) SÉRIES, E A CLASSE SUBORDINADA DIVIDIDA EM 2 (DUAS) SÉRIES**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA SECURITIZADORA S1

CNPJ N.º 48.415.978/0001-40

CELEBRADO ENTRE

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

NA QUALIDADE DE EMISSORA



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

GABRIELLE ZABO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

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

1.1. ***Participantes da Operação:*** os termos definidos abaixo identificam os participantes da Operação:

“Agente Fiduciário”, “Agente de Liquidação”, “Escriturador das Notas” e “Instituição Custodiante”	A Vórtx.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. , sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Jardim América, CEP 01.427-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.860.364/0001-91 (“ SPE Gabrielle ”); (ii) Zabo Engenharia S.A. , sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Sala 02, Jardim América, CEP 01427-001, São Paulo,

	SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.258.168/0001-40 (“Zabo Engenharia”); e (iii) Gilberto Zaborowsky, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG sob o nº 6.523.048 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 073.213.888-40, residente e domiciliado na Rua Estados Unidos, n. 1044, Jardim América, CEP 01.427-001, São Paulo, SP (“Gilberto”).
“Agente de Monitoramento”	A empresa especializada, contratada pela Devedora, com a anuência da Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, para receber, analisar e conciliar as informações necessárias para monitoramento dos CVC e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), para monitoramentos e verificação dos Índices Financeiros, bem como para emitir os Relatórios de Monitoramento, nos termos deste instrumento e do Contrato de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deve ser uma das empresas listadas no respectivo item do Anexo “Agentes Autorizados” do Lastro.
“Agente de Medição”	A empresa especializada, contratada pela Devedora, com a anuência da Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento, bem como para a emissão dos Relatórios de Medição, nos termos deste instrumento e do Contrato de Medição. O Agente de Medição deve ser uma das empresas listadas no respectivo item do Anexo “Agentes Autorizados” do Lastro.
“Devedora”, “Garantidor AFI” ou “Garantidor CF”	A Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Jardim América, CEP 01.427-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.860.364/0001-91.
“Garantidor(es) AFP”	A Zabo Engenharia.
“Garantidor(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFP; (iii) Garantidor(es) CF; e

	(iv) Devedora, para os fins do Fundo.
“Securitizadora” ou “Distribuidora”	A Leverage .

1.2. *Definições Específicas:* os termos definidos abaixo são específicos para a presente Operação.

“Adquirentes”	São as pessoas (físicas ou jurídicas) que tenham a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo CVC. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
“AFI”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI.
“AFP”	A alienação fiduciária sobre as Participações (e as respectivas Distribuições), nos termos de do Contrato de AFP.
“Aplicações Permitidas”	São, quando mencionados em conjunto: (i) os certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo Banco Bradesco S.A., pelo Banco do Brasil S.A., pelo Banco Santander (Brasil) S.A., ou por outro banco classificado como S1 conforme a segmentação do Sistema Financeiro Nacional definida pelo Conselho Monetário Nacional; e (ii) as cotas de fundos de investimento geridos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo Banco Bradesco S.A., pelo Banco do Brasil S.A., pelo Banco Santander (Brasil) S.A., ou por outro banco classificado como S1 conforme a segmentação do Sistema Financeiro Nacional definida pelo Conselho Monetário Nacional, classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa emitidos pelas instituições financeiras acima mencionada, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, <u>em crédito privado</u>, bem como a contratação de derivativos. Sem prejuízo do aqui disposto, nenhuma Aplicação Permitida poderá ser realizada em (ou envolvendo) qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja Parte Relacionada com a Securitizadora ou em investimento que não atenda a propósitos de interesse exclusivo do Patrimônio

	Separado.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como “Atos Societários”.
“Auditor Independente”	A BLB Brasil Auditores Independentes SP , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP. 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> .
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta no Lastro.
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (CRI); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (NC).
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula <u>“Cascata de Pagamentos”</u> .
“CCI”	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário emitida(s) por meio da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários.

“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e do Contrato de CF.
“Classe Sênior”	A classe sênior da 78ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, em 2 (duas) séries.
“Classe Subordinada”	A classe subordinada da 78ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, em 2 (duas) séries.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “78EVERAGE”.
“Comissão de Corretagem”	Os recursos oriundos dos CVC, presentes e futuros, que compreendem o pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora ao(s) respectivo(s) Adquirente(s), nos termos dos respectivos CVC. A Comissão de Corretagem deverá corresponder a, no máximo, 6% (seis por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização e cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo “ <u>Condições Precedentes</u> ”.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 98392-9, agência n.º 0393, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta da Devedora”	A conta corrente identificado no Lastro como “Conta da Devedora”, de titularidade da Devedora e de sua livre movimentação.
“Conta de Liquidação”	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 310), qual seja, a conta de n.º 114766-8, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das Integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos aos Titulares dos CRI por meio da B3.
“Contador – Prestador de Serviço”	A Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do

	Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
“Contrato de AFI”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
“Contrato de AFP”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
“Contrato de CF”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Devedora, na qualidade de contratante, e pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (i) Contrato de CF.
“Covenants”	As obrigações estipuladas no Capítulo <i>“Covenants”</i> que devem ser respeitada pela Devedora e Garantidor(es) durante a Operação.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no

	Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI (Série 1)”	Os CRI da Série 1 pertencentes a Classe Sênior.
“CRI (Série 2)”	Os CRI da Série 2 pertencentes a Classe Subordinada.
“CRI (Série 3)”	Os CRI da Série 3 pertencentes a Classe Sênior.
“CRI (Série 4)”	Os CRI da Série 4 pertencentes a Classe Subordinada.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídos aquele que sejam detidos por: (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“CRI (Sr)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); e (ii) CRI (Série 3).
“CRI (Sub)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 2); e (ii) CRI (Série 4).

“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Sr); e (ii) CRI (Sub).
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras dos Empreendimentos, conforme estipulado no Lastro.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme o Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
“CVC”	Os contratos de venda e compra de Unidades celebrados pelos respectivos Adquirentes e pelo Garantidor CF, para formalizar aquisição e as obrigações de pagamento dos referidos Adquirentes em relação à aquisição das respectivas Unidades. Esses instrumentos, celebrados, estão devidamente identificados nos Contratos de CF.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI), sendo que, após a primeira Data de Integralização (CRI), a Securitizadora deverá ser devidamente notificada da intenção de realizar eventual integralização subsequente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista.
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC), sendo que, após a primeira Data de Integralização (NC), a Securitizadora deverá ser devidamente notificada da intenção de realizar eventual integralização subsequente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipulado no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Verificação”	O (i) dia 21 (vinte e um) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 21 (vinte e um) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do

	Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último.
“Data Máxima de Lançamento”	A data até a qual o Empreendimento deve ter sido lançado, i.e., a data máxima até a qual o primeiro CVC deve ter sido celebrado, qual seja, o último dia de novembro de 2026.
“Data Máxima de Início de Obras”	A data até a qual as obras do Empreendimento devem ter início, i.e., a data máxima até a qual a Devedora deverá obter o Alvará de Execução das Obras, qual seja, o último dia de fevereiro de 2027.
“Data Máxima de Entrega”	A data até a qual o Empreendimento deve ter sido entregue, com suas obras concluídas (conforme atestado em Relatório de Medição) e seu respectivo Habite-se emitido, qual seja, o último dia de setembro de 2029, podendo ser prorrogada para o último dia de fevereiro de 2030.
“Declaração de Adimplência e Veracidade”	A Declaração a ser firmada pela Devedora, cujo modelo consta do Lastro.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) demais despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Distribuidora”	Foi dispensada a contratação de uma instituição intermediária para as Ofertas, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, ficando à título da Securitizadora a distribuição dos CRI.
“Devedora”	A Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. , sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Jardim América, CEP

	01.427-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.860.364/0001-91.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos CVC, incluindo o pagamento de principal devido pelos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos CVC, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos CVC.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações (i.e., às quotas do capital social da Devedora), incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Devedora aos seus respectivos sócios.
“Distribuições Permitidas”	As Distribuições que a Devedora desde já está autorizada a realizar, quais sejam (i) uma Distribuição livre limitada ao valor máximo de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais); e (ii) Distribuições feitas no montante necessário para transferência/pagamento da Taxa de Gestão e da Taxa de Personalização.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) boletim de subscrição das Notas; (vii) boletins de subscrição dos CRI; (viii) Declaração de Veracidade e Adimplência; (ix) anúncio de início da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; e

	(x) anúncio de encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM. (xi) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Efeito Adverso Relevante”	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza) nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário denominado “Maison Gabrielle”, a ser desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is), na modalidade de incorporação, nos termos da Lei n.º 4.591, cuja incorporação está registrada sob o R-16 da matrícula nº 206.662, no 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, SP.
“Endividamento Máximo”	O volume de endividamento máximo que deve ser observado pela Devedora, durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis ao Endividamento Máximo, estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
“Eventos de Vencimento Antecipado (Automático)”	São os eventos listados na Cláusula “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado (Automático)</u> ”, cuja ocorrência ensejará o vencimento antecipado das Notas.
“Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático)”	São os eventos listados na Cláusula “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático)</u> ”, cuja ocorrência pode ensejar o

	vencimento antecipado das Notas.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Eventos de Vencimento Antecipado (Automático); e (ii) Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático).
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora nos termos da Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> .
“Fundo de Obras”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora nos termos da Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> .
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora nos termos da Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> .
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Habite-se”	O documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .

“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Índice de Solvência”	A razão máxima entre os valores de Direitos Creditórios, o estoque, o saldo a liberar do financiamento e o custo de obras a incorrer. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“Índices Financeiros”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Índice de Solvência; (ii) IRL; (iii) IRT; e (i) LTC.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro.
“IRL”	A razão máxima entre os valores de Direitos Creditórios, o saldo devedor das Notas e o Fundo de Reserva. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“IRT”	A razão máxima entre os valores de Direitos Creditórios, estoque, o volume da emissão, o valor amortizado e o Fundo de Reserva. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“Lastro”	<i>O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de</i>

	subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Liberação Subsequente (Obras)”	Tem o significado estabelecido no Lastro.
“Liberação”	Cada liberação à Devedora de recursos de Integralização existentes na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro e refletido, conforme o caso, neste instrumento.
“LTC”	A razão máxima entre o saldo devedor das Notas e os valores de aquisição e de investimento em obra do(s) Imóvel(is) Destinatários. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
“Mês de Verificação”	O mês da Data de Verificação.
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da Série 1 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da Série 2 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da Série 3 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 4)”	Todas as notas comerciais da Série 4 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Terreno)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Notas (Série 1); e (ii) Notas (Série 2).
“Notas (Obras)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Notas (Série 3); e (ii) Notas (Série 4).
“Notas (Sr)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Notas (Série 1); e (ii) Notas (Série 3).
“Notas (Sub)”	São, quando mencionados em conjunto:

	(i) Notas (Série 2); e (ii) Notas (Série 4).
“Notas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Série 1); (ii) Notas (Série 2); (iii) Notas (Série 3); (iv) Notas (Série 4).
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável e nos termos dos Documentos da Operação; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos, nos termos dos Documentos da Operação; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, nos termos dos Documentos da Operação; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os

	Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias, nos termos dos Documentos da Operação. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias, desde que previstas neste instrumento.
“Oferta – CRI (Série 1)”	A distribuição pública dos CRI (Série 1), nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta – CRI (Série 2)”	A distribuição pública dos CRI (Série 2), nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta – CRI (Série 3)”	A distribuição pública dos CRI (Série 3), nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta – CRI (Série 4)”	A distribuição pública dos CRI (Série 4), nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta(s)”	Cada oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160. Para fins deste instrumento são, quando mencionadas em conjunto:

	(i) Oferta – CRI (Série 1); (ii) Oferta – CRI (Série 2); (iii) Oferta – CRI (Série 3); e (iv) Oferta – CRI (Série 4).
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, as Ofertas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação, sempre com base nas informações apresentadas, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
“Participações”	É, a qualquer tempo, 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Devedora, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da Fiduciante e/ou pagamento devido aos Garantidor(es) AFP em razão das quotas, conforme Contrato de AFP..
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias;

	(iv) qualquer conta corrente de titularidade da Securitizadora que esteja envolvida na Operação, incluindo, a Conta Centralizadora e a Conta de Liquidação; (v) quaisquer valores existentes na(s) conta(s) mencionada(s) no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) quaisquer rendimentos (líquidos de impostos) auferidos com Aplicações Permitidas.
“PMT”	O valor de Remuneração e (conforme aplicável) de Amortização Programada, devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
“Preço de Integralização”	O preço pelo qual os CRI devem ser integralizados, que é equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização (CRI), até a respectiva Data de Integralização (CRI).
“Relatório da Devedora”	O relatório mensal a ser elaborado pela Devedora e que deverá conter, no mínimo, as informações exigidas no modelo constante do Anexo “Modelo de Relatório da Devedora” do Lastro (sempre referentes ao mês imediatamente anterior ao mês da entrega do respectivo Relatório da Devedora), bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
“Relatório da Securitizadora”	O relatório mensal a ser preparado pela Securitizadora e que deverá conter as informações exigidas no modelo constante do Anexo “Modelo Relatório da Securitizadora” do Lastro (sempre referentes ao mês imediatamente anterior ao mês da entrega do respectivo Relatório da Securitizadora).
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, em padrão de mercado, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
“Relatório de Medição”	O relatório mensal de medição da evolução física e da evolução financeira das obras do Empreendimento, preparado pelo Agente de Medição, e que deve conter, entre outras informações, o valor (e

	respectivos comprovantes) das despesas mensais incorridas e efetivamente empregadas nas obras de desenvolvimento do Empreendimento até o momento da emissão respectivo relatório, a previsão do valor das despesas mensais que serão incorridas no mês da entrega do respectivo Relatório de Medição, bem como nos meses seguintes, até a conclusão das obras do Empreendimento.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal a ser elaborado pelo Agente de Monitoramento e que deverá conter, no mínimo, as informações exigidas no modelo constante do Anexo <u>“Modelo de Relatório de Monitoramento”</u> do Lastro (sempre referentes ao mês imediatamente anterior ao mês da entrega do respectivo Relatório de Monitoramento), bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Remuneração”</u> .
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado ao Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Seguros”	O pacote de seguros descrito no Anexo <u>“Seguros”</u> .
“Série 1”	A 1ª (primeira) série da presente emissão dos CRI, cujos detalhes estão descritos na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
“Série 2”	A 2ª (segunda) série da presente emissão dos CRI, cujos detalhes estão descritos na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
“Série 3”	A 3ª (terceira) série da presente emissão dos CRI, cujos detalhes estão descritos na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
“Série 4”	A 4ª (quarta) série da presente emissão dos CRI, cujos detalhes estão descritos na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
“Séries”	São todas as séries dos CRI, quais sejam: (i) Série 1; (ii) Série 2; (iii) Série 3; e (iv) Série 4.
“Taxa de Gestão”	O valor devido a título de contraprestação pelos serviços de gestão das

	vendas e administração do desenvolvimento das obras do Empreendimento à Devedora. A Taxa de Gestão é composta pelas seguintes parcelas: (i) parcela referente à gestão de vendas, que será apurada e paga mensalmente, e que será equivalente a 1% (um por cento) do recebimento dos Direitos Creditórios do mês anterior ao da apuração, líquidos de RET; e (ii) parcela referente à administração do desenvolvimento das obras do Empreendimento, que será apurada e paga mensalmente, e que corresponderá a 10% (dez por cento) sobre as medições das despesas de obras apuradas no mês imediatamente anterior, sempre limitado ao orçamento de obra inicial aprovado. Adicionalmente, em caso de distrato, o valor pago a título da parcela da Taxa de Gestão referente à gestão de vendas deverá ser abatido do próximo pagamento.
“Taxa de Personalização”	O valor devido em razão das alterações de personalização em relação ao projeto padrão da Unidade, incluindo, mas não se limitando, as modificações de <i>layout</i> , acabamentos e demais especificações, pactuadas entre o Adquirente e a Devedora, o qual será equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do contrato de personalização (via contrato apartado ou aditivo ao contrato original), líquido de RET.
“Threshold Devedora”	O valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), utilizado como critério em algumas disposições relativas à Devedora neste instrumento.
“Threshold Garantidores”	O valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), utilizado como critério em algumas disposições relativas a cada Garantidor, individualmente, neste instrumento.
“Unidades”	São as unidades imobiliárias que pertencerão ao Empreendimento, nos termos dos Documentos de Operação e que serão objeto das Garantias.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição inicial do Fundo de Despesas. Esse valor é equivalente ao valor suficiente para cobrir aproximadamente 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes. Na Data de Emissão esse valor é

	de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), observado o disposto na Cláusula “ <u>Fundo de Despesas</u> ”.
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição inicial do Fundo de Reserva. Esse valor é equivalente a 2 (duas) vezes o valor da parcela de Remuneração, imediatamente seguinte. Na Data de Emissão esse valor é de aproximadamente R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o disposto na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ”.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o saldo do Valor Nominal Unitário) das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado (seja facultativo ou obrigatório, i.e., em caso de vencimento antecipado das Notas), acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série, ou da última Data de Pagamento da respectiva Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, Encargos Moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pelos Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo. Esse valor é equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto na Cláusula “ <u>Fundo de Despesas</u> ”.
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, a todo tempo. Esse valor é equivalente a 1 (uma) vez o valor da parcela de Remuneração, imediatamente seguinte. Na Data de Emissão esse valor é de aproximadamente R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado o disposto na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ”.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “ <u>Características dos CRI</u> ”.

1.3. *Definições Universais:* os termos definidos abaixo são universais.

“Afiladas”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	Uma Amortização Extraordinária, quando realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.

“Amortização Extraordinária Facultativa”	Uma Amortização Extraordinária, quando realizada de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora), nas hipóteses previstas neste instrumento.
“Amortização Extraordinária”	Uma Amortização, quando realizada de forma antecipada em relação à(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de Amortização indicadas no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Amortização Programada”	Uma Amortização, quando realizada de acordo com a(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de amortização indicada(s) no Cronograma de Pagamentos.
“Amortização”	O pagamento de parte do saldo devedor de uma dívida, de forma que, para os fins deste instrumento, “Amortização” significa o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário de todas as Notas.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.250-042, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, São Paulo, SP, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Coligada”	Quaisquer sociedades que mantenham, entre si, vínculo societário relevante sem relação de controle, nos termos da legislação societária.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de

	determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Dia Útil”	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Encargos Moratórios”	São, sem prejuízo da Remuneração, os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer obrigação pecuniária, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata</i> temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; 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, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
“Habite-se”	O documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das

	obras de um empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 4.591”	A Lei n.º 6.404, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou

	(iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) detenha seu Controle; (b) seja por ela Controlada; (c) esteja sob Controle comum; e/ou (d) seja com ela Coligada; (ii) determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado, conforme o caso.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre as Contas Centralizadoras, e quaisquer valores que venham a ser depositados nas referidas contas, nos termos da Lei 14.430 e do Termo de Securitização.
“Representantes”	As sociedades Afiliadas de uma sociedade e/ou integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores,

	funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resgate Antecipado Compulsório”	Significa o Resgate Antecipado quando realizado de forma obrigatória, i.e., na hipótese de vencimento antecipado dos CRI.
“Resgate Antecipado Facultativo”	O Resgate Antecipado quando realizado de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora). Conforme já previsto na Cláusula “ <u>Resgate</u> ” do Lastro, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas será admitido na presente Operação.
“Resgate Antecipado”	O Resgate quando realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Resgate Programado”	O Resgate quando realizado de acordo com a respectiva Data de Vencimento indicada no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Resgate”	O pagamento do total de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, incluindo a Remuneração, conforme aplicável, de maneira a quitar o principal devido.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).

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

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) o Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (x) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

Seção

Considerações Preliminares

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

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

Seção

Cláusulas

Capítulo

Aprovação

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

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo **Objeto e Créditos Imobiliários**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

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

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

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

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

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

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

- (i) *Securitizadora e Titular da(s) CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartório(s) de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a:
 - (i) Notas (Série 1): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
 - (ii) Notas (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
 - (iii) Notas (Série 3): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
 - (iv) Notas (Série 4): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

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

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

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

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

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

Capítulo Características dos CRI

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

Característica	CRI da Classe Sênior	
Emissão	78ª	
Série	1ª (primeira)	3ª (terceira)
Classe	Sênior	
Quantidade de CRI	12.900 (doze mil e novecentas) unidades.	29.100 (vinte e nove mil e cem) unidades.
Valor Global	R\$ 12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais).	R\$ 29.100.000,00 (vinte e nove milhões e cem mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	
Data de Emissão	7 de maio de 2026	7 de maio de 2026
Data de Vencimento	28 de maio de 2030	26 de junho de 2030
Prazo da Emissão	1.482 (mil quatrocentos e oitenta e dois) dias.	1.511 (mil quinhentos e onze) dias.
Local de Emissão	São Paulo, SP.	
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.	
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI não serão objeto de atualização monetária.	
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.	
Pagamento de Amortização Programada	Na Data de Vencimento	Na Data de Vencimento
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.	
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.	
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.	
Regime Fiduciário	Sim.	
Garantia Flutuante	Não há.	
Subordinação	Não há.	
Coobrigação da Emissora	Não há.	

Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ Fatores de Risco ”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. Os Imóveis enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Característica	CRI da Classe Subordinada	
Emissão	78ª	
Série	2ª (segunda)	4ª (quarta)
Classe	Subordinada	Subordinada
Quantidade de CRI	8.600 (oito mil e seiscentas) unidades.	19.400 (dezenove mil e quatrocentas) unidades.
Valor Global	R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais)	R\$ 19.400.000,00 (dezenove milhões e quatrocentos mil reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	
Data de Emissão	7 de maio de 2026	7 de maio de 2026
Data de Vencimento	28 de maio de 2030	26 de junho de 2030
Prazo da Emissão	1.482 (mil quatrocentos e oitenta e dois) dias.	1.511 (mil quinhentos e onze) dias.
Local de Emissão	São Paulo, SP.	
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.	
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI não serão objeto de atualização monetária.	
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ Cronograma de Pagamentos ”.	
Pagamento de Amortização Programada	Na Data de Vencimento	Na Data de Vencimento
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ Cronograma de Pagamentos ”.	
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ Cronograma de Pagamentos ”.	
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ Garantias ”.	
Regime Fiduciário	Sim.	
Garantia Flutuante	Não há.	
Subordinação	Não há.	
Coobrigação da Emissora	Não há.	

Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. Os Imóveis enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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

Capítulo Distribuição e Oferta

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização das Ofertas;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos das Ofertas nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito das Ofertas;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

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

4.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, desde que subscrito e integralizado o montante mínimo de 1 (uma) unidade de CRI para cada Oferta, conforme aplicável,

sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento da Oferta”, abaixo, serão cancelados pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Securitizadora ou em Assembleia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Ofertas dos CRI para cada Série. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto neste instrumento, ofertar publicamente as 4 (quatro) Séries desta Emissão, desde que observado o montante mínimo de 1 (uma) unidade de CRI para cada Oferta, conforme disposto na Cláusula “Distribuição Parcial”, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, “a”, da Resolução CVM 160, mediante a realização de uma ou mais ofertas públicas de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que as Séries terão as características especificadas nas Cláusula “Características dos CRI”, acima.

4.10.1. Conforme previsto acima e no Anexo “Destinação de Recursos” deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas no Lastro para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do Empreendimento. Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas à Devedora, nos termos do Lastro, serão realizados no decorrer do período de construção do Empreendimento, motivo pelo qual as integralizações das Séries dos CRI deverão ocorrer conforme o cronograma indicativo abaixo indicado. Tal estrutura consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CVM/SRE.

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

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

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

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

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

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

Capítulo

Subscrição e Integralização

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

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

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

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

5.2.3. A(s) Integralização(ões) dos CRI deverão sempre respeitar a proporção mínima de 60% (sessenta por cento) para os CRI (Sr) e 40% (quarenta por cento) para os CRI (Sub).

5.2.4. A(s) Integralização(ões) (NC) deve(m) observar os procedimentos estabelecidos no Lastro.

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

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

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

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

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

- (i) *CRI (Série 1)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (ii) *CRI (Série 2)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (iii) *CRI (Série 3)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (iv) *CRI (Série 4)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

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

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

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

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

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

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

6.2.3. A Amortização deve sempre abranger todos os CRI.

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

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

6.2.6. *Amortização Extraordinária Compulsória.* A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada nas seguintes hipóteses: (i) para recomposição dos Índices Financeiros, nos termos previstos neste instrumento; e (ii) com eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos do Capítulo “Cascata de Pagamentos”.

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

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

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

6.3.3. O Resgate deve sempre abranger todos os CRI.

6.3.4. Não será permitido o Resgate parcial dos CRI.

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

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

6.3.7. *Resgate Antecipado Compulsório.* O Resgate Antecipado Compulsório Total será realizado nas seguintes hipóteses: (i) na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo “Vencimento Antecipado”; ou (ii) se houver excedente da Cascata de Pagamentos suficiente para realizar o Resgate Antecipado Compulsório Total.

6.4. Pagamento Antecipado Facultativo. Nos termos do Lastro, pagamento antecipado facultativo das Notas (i.e., Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas) deve observar as regras estabelecidas nesta Cláusula.

6.4.1. Não será permitida a realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Obras) (e, portanto, dos CRI (Obras)), exceto na hipótese específica prevista na Cascata de Pagamentos, nos termos do Capítulo “Cascata de Pagamentos”.

6.4.2. Será permitida a realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)), porém, apenas a partir do último dia do 6º (sexto) mês contado a partir da primeira Data de Integralização, sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)) deverá ser feita exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas

- (i) a Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)), por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno));
- (ii) a data de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)), deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) a comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)), deve informar:
 - (a) Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno));
 - (b) Valor de Pagamento Antecipado aplicável;
 - (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)); e
 - (iv) a Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)) informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso, salvo manifesto erro.

6.4.3. Uma vez enviada a notificação prevista acima, a Devedora passará a ser obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e,

portanto, dos CRI (Terreno)) solicitado, sendo certo que o não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.4.4. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)) deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 12:00hs (doze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)).

6.4.5. Todos os pagamentos relacionados às Notas (Terreno) com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Terreno) (e, portanto, dos CRI (Terreno)) serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

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

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

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

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

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

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

6.6.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI

detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.7. Fundo de Reserva. Nos termos do Lastro, a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Reserva por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos da Integralização 1 (Obras) (conforme definido no Lastro), nos termos do Lastro.

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

6.7.2. Toda vez que, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Reservas deverá ser recomposto até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

6.7.3. A recomposição acima ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e/ou com recursos de Integralizações, nos termos do Lastro. Contudo, caso os recursos mencionados aqui sejam insuficientes para tanto e/ou caso não existam recursos de Integralizações na Conta Centralizadora, a recomposição deve ser feita pela Devedora, com recursos próprios, em volume suficiente para a recomposição aqui mencionada.

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

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

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

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

6.7.8. As Partes concordam que o critério utilizado para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi o valor da PMT de Remuneração. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor da PMT de Remuneração ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

6.8. Fundo de Obras. Nos termos do Lastro, a Devedora se obrigou a constituir e complementar o Fundo de Obras, por meio de (i) retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos

da respectiva Integralização; e (ii) depósito, no referido Fundo, de recursos excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos do Lastro.

6.8.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, aos gastos para a construção, incorporação, despesas de comercialização, Taxa de Gestão e Taxa de Personalização (conforme apontado em Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento).

6.8.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações Subsequentes (Obras).

6.8.3. As Liberações Subsequentes (Obras) serão realizadas por meio de depósito na Conta da Devedora.

6.8.4. As Liberações Subsequentes (Obras) serão realizadas mensalmente, pela Securitizadora à Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação da Devedora, indicado o montante a ser liberado, limitado aos respectivos montantes indicados no Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento. As referidas Liberações Subsequentes (Obras) somente serão realizadas se cumpridas as respectivas Condições Precedentes aplicáveis.

6.8.5. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula.

6.8.6. Não obstante ao quanto previsto acima, nenhuma Liberação Subsequente (Obras) será realizada caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado e/ou seja constatado, pelo Agente de Medição, o descasamento superior a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) entre o cronograma físico-financeiro e o andamento efetivo das obras do Empreendimento, devendo serem considerados como andamento efetivo para fins de Liberações Subsequentes (Obras) os materiais, serviços e equipamentos adquiridos, bem como os pagamentos antecipados, ambos verificados e consignados pelo Agente de Medição no Relatório de Medição.

6.8.7. Caso seja constatado o descasamento das obras do Empreendimento, nos termos da Cláusula acima, a Securitizadora deverá notificar a Devedora para que esta promova regularização do andamento das obras do Empreendimento, no prazo de até 30 (trinta dias), contados do recebimento da notificação da Securitizadora nesse sentido, sendo certo que a referida regularização deverá ser atestada pelo Agente de Medição.

6.8.8. Uma vez encaminhado o Relatório de Medição que comprove a regularização do andamento das obras do Empreendimento as Liberações Subsequentes (Obras) serão retomadas, passando a ser realizadas regularmente, nos termos previstos neste instrumento.

6.8.9. Eventuais valores disponibilizados em uma determinada Liberações Subsequente (Obras) feita anteriormente e ainda não utilizados no respectivo Empreendimento serão descontados do valor da próxima Liberação.

6.8.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

6.8.11. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora os documentos e informações solicitados (conforme existentes no momento da solicitação) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

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

Capítulo **Cascata de Pagamentos**

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado Mês de Competência (incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou ao pagamento de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia, como por exemplo, os Direitos Creditórios), devem ser aplicados, na data de pagamento dos CRI do respectivo Mês de Apuração (e sempre em relação às Notas integralizadas), de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das Despesas da Operação;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas aplicável, se necessário;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva aplicável, se necessário;
- (iv) pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (v) pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (vi) pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas vincenda;
- (vii) pagamento de parcela de Amortização Programada dos CRI vincenda, se aplicável;
- (viii) eventuais excedentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados da seguinte forma (observado o disposto na Subcláusula 7.1.1.):
 - (a) até a emissão do Habite-se e conclusão das obras do Empreendimento, os recursos deverão ser utilizados para composição do Fundo de Obras; e

- (b) após a emissão do Habite-se e conclusão das obras do Empreendimento, os recursos deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

7.1.1. As Partes concordaram, nos termos do Lastro, que, se, durante o período compreendido entre a Data de Emissão e a data de emissão do Habite-se, o resultado da soma de (i) recursos existentes no caixa da Devedora; (ii) recursos existentes no Fundo de Obras; e (iii) recursos a receber oriundos de Direitos Creditórios com CVC celebrados; for suficiente para viabilizar a conclusão total das obras do Empreendimento, a Devedora, então, poderá, a seu exclusivo critério, destinar o valor de Direitos Creditórios recebidos na Conta Centralizadora e que excederem o montante da soma aqui mencionada para a Amortização Extraordinária Facultativa (ou para o Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso) das Notas (e, portanto, dos CRI).

7.1.1.1. A Devedora, para operacionalizar o quanto previsto na Subcláusula 7.1.1., deverá comunicar a Securitizadora, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à Data de Pagamento na qual deseja que os recursos excedentes mencionados acima sejam aplicados na Amortização Extraordinária Facultativa (ou para o Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso) das Notas (e, portanto, dos CRI).

7.1.1.2. A faculdade prevista na Subcláusula 7.1.1. somente será aplicável até a emissão do Habite-se do Empreendimento. Uma vez emitido o Habite-se, a faculdade deixa de ser aplicável, i.e., a Devedora deixa de ter a prerrogativa do pagamento antecipado acima previsto.

7.1.2. Sem prejuízo do disposto acima, ao longo do curso ordinário da Operação, os recursos depositados pela Devedora, por qualquer Garantidor e/ou por qualquer Adquirente na Conta Centralizadora (incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou ao pagamento de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia, como por exemplo, os Direitos Creditórios), devem ser aplicados proporcional e equitativamente entre todas os CRI integralizados. Contudo, em caso de constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, os recursos aqui mencionados devem ser aplicados prioritariamente no pagamento das obrigações relacionadas dos CRI (Sr) e, por isso, aplicados no pagamento das obrigações relacionadas aos CRI (Sub) apenas após a satisfação das obrigações relacionadas dos CRI (Sr).

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

Capítulo

Garantias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.5. Os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

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

8.3.7. Os Avalistas reconheceram, individualmente, que:

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

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

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

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

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

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

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

8.4.1. A formalização da AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis no sentido de que o instrumento pelo qual a

formalização da AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e a Devedora deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições do Contrato de AFI que vier a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pela Devedora.

8.4.2. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, e as Unidades passarão a integrar a definição de “Imóvel(is) Garantia”.

8.4.3. As Unidades poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI.

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

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

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

8.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora poderá realizar as Distribuições Permitidas aos seus sócios, desde que esteja em cumprimento de todas as obrigações previstas neste instrumento e na Documentação da Operação.

8.5.3. Caso qualquer recurso oriundo das referidas Distribuições seja pago pela Devedora (ou recebido pelos Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora e os Garantidores AFP, se obrigam a repassar os referidos recursos à conta mencionada acima no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do pagamento indevido, sendo certo, que os respectivos Encargos Moratórios serão aplicáveis a partir do Dia Útil imediatamente seguinte ao dia do pagamento indevido.

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

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

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

8.6.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectivo Adquirente (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Garantidor CF se obriga a repassar os referidos recursos à conta mencionada acima, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do pagamento indevido, sendo certo, que os respectivos Encargos Moratórios serão aplicáveis a partir do Dia Útil imediatamente seguinte ao dia do pagamento indevido.

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

8.6.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, se aplicável, será realizada pelo Garantidor CF, porém, acompanhada pelo Agente de Monitoramento, nos termos deste instrumento, do Contrato de CF e do Contrato de Monitoramento.

8.6.5. A partir da presente data, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização da respectiva lista de Direitos Creditórios, em razão de respectivas exclusões e inclusões de Direitos Creditórios ocorridas no período.

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

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

8.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os respectivos fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e

Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, mediante concordância dos Titulares dos CRI, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.7.4. A necessidade de utilização dos recursos de um Fundo (incluindo o Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Despesas, conforme aplicável) para o pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que tenha sido inadimplida ao longo da Operação, configurará um Evento de Vencimento Antecipado.

8.7.5. Caso os recursos de um Fundo tenham que ser utilizados para esse fim, nenhuma das Partes poderá entender essa utilização como saneamento da obrigação pecuniária originalmente descumprida pela Devedora e/ou pelos Garantidores, uma vez que o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores terá sido configurado com o simples inadimplemento da respectiva obrigação pecuniária.

8.7.6. No termos do Lastro, ficou estipulado, adicionalmente, que, em caso de necessidade de utilização dos recursos de um Fundo para o pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que tenha sido inadimplida ao longo da Operação, a Devedora estará sujeita ao pagamento de multa diária, à título não compensatório, em valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia, até a data de devolução do recurso, sem prejuízo dos Encargos Moratórios e das demais penalidades previstas neste instrumento.

8.7.7. A utilização dos recursos de um Fundo (incluindo o Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Despesas, conforme aplicável) para o pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que tenha sido inadimplida ao longo da Operação não altera em qualquer aspecto a necessidade de cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação (incluindo, mas não apenas, suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Documentos da Operação) e, portanto, não poderá ser alegada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor como justificativa para o não cumprimento de qualquer de suas obrigações ou, ainda, como argumento de que eventual descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora ou de qualquer Garantidor teria sido sanado.

8.8. Reforço de Garantias. Na hipótese de as Garantias tornarem-se, a qualquer tempo, inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal condição, para que esta apresente, em até 10 (dez) dias, contados da notificação, os novos bens e/ou direitos em reforço às Garantias.

8.8.1. Apresentados os bens e/ou direitos pela Devedora, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida apresentação, convocar a Assembleia, a qual deliberará sobre: (i) a aprovação dos bens e/ou direitos ofertados em reforço às Garantias, hipótese em que serão estabelecidos os respectivos procedimentos, regras e prazos para sua formalização; ou (ii) a não aprovação dos referidos bens e/ou direitos, hipótese em que a Assembleia poderá deliberar pela eventual decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.

Capítulo **Covenants**

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

- (i) não pode haver descumprimento do(s) Índice(s) Financeiro(s), sem a devida recomposição, observados os termos aplicáveis deste Capítulo e deste instrumento a esse respeito;
- (ii) não pode haver descumprimento do Endividamento Máximo, observados os termos aplicáveis deste Capítulo e deste instrumento a esse respeito;
- (iii) não poderá haver a substituição e/ou alteração da Zabo Engenharia, na qualidade de construtora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI; e
- (iv) toda e qualquer sociedade em conta de participação eventualmente existente na presente data e que envolva, a Devedora, o Empreendimento, o(s) Imóvel(is) e/ou qualquer Garantia (conforme o caso), deverá ser quitada ou rescindida pela Devedora e Garantidor(es), inclusive mediante a celebração de respectivo Contrato de Venda e Compra, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do registro de incorporação.

9.2. Índices Financeiros. A Devedora deverá assegurar que os Índices Financeiros sejam respeitados, a todo o tempo, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.2.1. O cumprimento dos Índices Financeiros será verificado pela Securitizadora, mensalmente, em toda Data de Verificação, a partir da data de Integralização Subsequente (Obras).

9.2.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento de um Índice Financeiro, a Securitizadora notificará a Devedora para informar a respeito do descumprimento, e solicitará que a Devedora reestabeleça o respectivo Índice Financeiro.

9.2.3. Em qualquer hipótese, o restabelecimento previsto acima deve ser concluído, pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação mencionada acima.

9.3. Endividamento Máximo. A Devedora deverá assegurar que o Endividamento Máximo seja respeitado, a todo o tempo, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.3.1. O cumprimento do Endividamento Máximo será verificado pela Securitizadora, anualmente, em toda Data de Verificação do mês de maio, sendo a primeira verificação na Data de Verificação de maio de 2027.

9.3.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do Endividamento Máximo, a Securitizadora notificará a Devedora e os Garantidores pessoas jurídicas para informar a respeito do descumprimento, e solicitando que o Endividamento Máximo seja restabelecido, conforme os patamares exigidos neste instrumento.

9.3.3. O restabelecimento previsto acima deverá ser realizado, pela Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio da notificação mencionada acima.

9.4. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento (com cópia para a Securitizadora e o Agente Fiduciário), mensalmente, até o dia 12 (doze) de cada mês, o respectivo Relatório da Devedora, observados os termos e disposições do Lastro.

9.5. Relatórios da Securitizadora. A Securitizadora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento (com cópia para o Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI), mensalmente, até o dia 8 (oito) de cada mês, o respectivo Relatório da Securitizadora, observados os termos e disposições do Lastro.

9.6. Relatório de Monitoramento. A Devedora tem a obrigação de assegurar que o Agente de Monitoramento apresente à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, o respectivo Relatório de Monitoramento, observados os termos e disposições do Lastro.

9.7. Relatório de Medição. A Devedora tem a obrigação de assegurar que o Agente de Medição apresente à Securitizadora (com cópia ao Agente Fiduciário), mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, o respectivo Relatório de Medição, observados os termos e disposições do Lastro.

9.8. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação do cumprimento dos Covenants, Índices Financeiros, e do Endividamento Máximo, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora e no Relatório de Monitoramento, conforme aplicáveis, sempre e quando os receba em tempo hábil.

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

Capítulo

Vencimento Antecipado

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado (Automático). As obrigações da Devedora constantes do Lastro serão consideradas vencidas antecipadamente, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento

Antecipado (Automático) previstos abaixo (observados os respectivos prazos de cura, se houver), independentemente de aviso, de notificação judicial ou extrajudicial, e/ou de convocação de Assembleia:

Crédito

- (i) com relação à Devedora (bem como com relação uma respectiva Controlada, cujo patrimônio líquido seja superior ao Threshold Devedora) ocorrência de: (a) pedido de autofalência ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição, independentemente de ter sido deferido; e/ou (c) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, incluindo qualquer processo similar em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão pelo juízo competente;
- (ii) liquidação, dissolução e/ou extinção ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição, da Devedora (bem como de uma respectiva Controlada, cujo patrimônio líquido seja superior ao *Threshold* Devedora), sendo certo, contudo, que eventual liquidação, dissolução e/ou extinção de sociedade Controlada da Devedora em razão da conclusão ordinária do projeto desenvolvido pela respectiva sociedade Controlada da Devedora não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado;

Compliance

- (i) existência de decisão final, transitada em julgado, contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Afiliadas e/ou Representantes da Devedora e/ou de qualquer Garantidor) no âmbito de qualquer processo ou de qualquer procedimento investigativo, nacional ou estrangeiro, relativo à Legislação Socioambiental;
- (ii) existência de decisão final, transitada em julgado, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Afiliadas e/ou Representantes da Devedora e/ou de qualquer Garantidor) no âmbito de qualquer processo ou de qualquer procedimento investigativo, nacional ou estrangeiro, relativo à Legislação Anticorrupção e Lavagem de Dinheiro;

10.2. Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático). As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser consideradas vencidas antecipadamente, mediante deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia:

Obrigações da Operação

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

- (ii) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer recomposição do Fundo de Reserva, conforme prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) caso a Devedora e/ou os Garantidores deixem de entregar informação exigida nos Documentos da Operação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador das Notas, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, não sanado na forma e prazos estipulados para tanto nos Documentos da Operação;

Crédito

- (iv) com relação a um Avalista (bem como com relação a uma respectiva Controlada, cujo patrimônio líquido seja superior ao Threshold Garantidores) ocorrência de: (a) pedido de autofalência ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição, independentemente de ter sido deferido; e/ou (c) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, incluindo qualquer processo similar em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão pelo juízo competente
- (v) pedido de falência da Devedora (bem como de uma respectiva Controlada da Devedora, cujo patrimônio líquido seja superior ao Threshold Devedora) formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (vi) pedido de falência de um Avalista (bem como de uma respectiva Controlada de um Avalista, cujo patrimônio líquido seja superior ao Threshold Garantidores) formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (vii) liquidação, dissolução e/ou extinção ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição, de um Avalista (bem como de uma respectiva Controlada, cujo patrimônio líquido seja superior ao Threshold Garantidores), sendo certo, contudo, que eventual liquidação, dissolução e/ou extinção de sociedade Controlada de um Avalista em razão da conclusão ordinária do projeto desenvolvido pela respectiva sociedade Controlada de um Avalista não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (viii) vencimento antecipado de obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em mútuos, financiamentos ou qualquer forma de endividamento, derivativos ou operações de securitização, desde que relativo a contratos celebrados no âmbito do mercado financeiro, bancário e/ou de mercado de capitais e cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidores, conforme aplicável;

- (ix) inadimplemento de obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em contratos financeiros, bancários e/ou de mercado de capitais (tais como mútuos, financiamentos, endividamento, derivativos ou operações de securitização, financeiras), no montante, individual ou agregado, igual ou superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidores, conforme aplicável;
- (x) inadimplemento de obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em contratos celebrados com fornecedores e/ou com Adquirentes, no montante, individual ou agregado, igual ou superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidores, conforme aplicável, e que, cumulativamente, a critério dos Titulares dos CRI, possam comprometer a capacidade da Devedora e/ou de qualquer Garantidor em cumprir as obrigações que assumiram nos Documentos da Operação;
- (xi) protesto(s) de títulos contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor, cujo valor individual ou agregado seja superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidores, conforme aplicável, e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;
- (xii) caso a Devedora realize a alienação, cessão, doação, contribuição ao capital social ou a transferência, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de sua propriedade cujo valor individual ou agregado seja superior ao Threshold Devedora, exceto por aquelas que ocorram dentro do curso normal dos negócios da Devedora;
- (xiii) caso a Devedora celebre mútuo, financiamento ou qualquer forma de endividamento, inclusive por meio de adiantamentos de recursos, derivativos ou operações de securitização, financeiras, bancárias e/ou de mercado de capitais que tenham a Devedora como devedora, cedente, coobrigada ou, por qualquer forma, garantidora;
- (xiv) caso seja verificado apontamento ou dívidas vencidas e não pagas nos relatórios do Sistema de Informações de Crédito – SCR e do Sisbacen do BACEN (Relatório SCR Bacen) em nome da Devedora e/ou qualquer Garantidor, em valor individual ou agregado superior ao Threshold Devedora e/ou Threshold Garantidores;
- (xv) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou qualquer Garantidor, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior ao Threshold Devedora e/ou Threshold Garantidores;
- (xvi) mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, que comprovadamente afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações financeiras pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor;

Garantias

- (xvii) caso qualquer Garantia (a) não seja devidamente constituída e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações

aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação; (b) de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida;

(xviii) caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor constitua qualquer Ônus sobre as Garantias;

(xix) caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os ativos que são objeto das Garantias, sendo certo que a regular comercialização de Unidades pela Devedora não será considerada como um descumprimento;

(xx) caso ocorra a morte, interdição, prisão, incapacidade ou insolvência de um Garantidor pessoa física;

(xxi) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, sem o respectivo saneamento, na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xxii) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xxiii) caso não seja realizada a recomposição de um Índice Financeiro, na forma e prazo exigidos neste instrumento;

(xxiv) caso seja realizada qualquer venda relativa ao Empreendimento sem que os respectivos Direitos Creditórios decorrentes do respectivo CVC sejam agregados à CF, incluindo Unidades que inicialmente componham as garantias e venham a sofrer distrato;

(xxv) caso a Devedora realize venda de Unidades (ou formalize qualquer de acordo de venda de Unidades) de maneira diversa daquela permitida neste instrumento e no Contrato de AFI;

(xxvi) caso a Securitizadora não verifique a transferência automática dos recursos referentes aos Direitos Creditórios para a Conta Centralizadora em até 60 (sessenta) dias a contar da primeira Data de Integralização;

(xxvii) caso, a qualquer momento, o Agente de Monitoramento não tenha acesso ao espelho de cobrança dos Direitos Creditórios;

(xxviii) efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is) e/ou as Garantias, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(xxix) caso a Devedora constitua ou formalize qualquer sociedade em contas de participação ou permuta envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento, o(s) Imóvel(is) e/ou qualquer Garantia (conforme o caso);

Societário

- (xxx) caso a Devedora sofra alteração do Controle, direto ou indireto (ressalvadas as hipóteses de reorganização societária ou planejamento sucessório, incluindo, sem limitação, sucessão causa mortis, constituição de holdings familiares ou quaisquer outras estruturas de natureza sucessória, desde que realizadas sem impacto adverso relevante à capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações no âmbito desta Operação e que o Controle permaneça, direta ou indiretamente, no âmbito do mesmo grupo econômico, não sendo permitida a entrada de terceiros estranhos ao referido grupo);
- (xxxi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xxxii) caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor realizem práticas divergentes de seus objetos sociais que venham comprovadamente prejudicar sua capacidade financeira e/ou operacional de desempenhar suas atividades normais e que resultem na deterioração patrimonial, prejudicando a Operação;
- (xxxiii) caso a Devedora realize Distribuições em desacordo com o previsto nos Documentos da Operação e não realize o repasse de tais Distribuições, na forma e prazo exigidos neste instrumento para tanto, exceto pelas Distribuições Permitidas;
- (xxxiv) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor; exceto se tal reorganização for realizada entre a Devedora, a Zabo Engenharia e suas Controladas, hipóteses que não se enquadrarão como vencimento antecipado, ficando, desde já, autorizada e não permitida a oposição, se e quando realizada;
- (xxxv) inclusão ou entrada de qualquer sócio no quadro societário da Devedora;
- (xxxvi) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;
- (xxxvii) resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora;
- (xxxviii) caso a Devedora realize Distribuições em desacordo com o previsto a esse respeito nos Documentos da Operação e/ou caso a Devedora esteja em descumprimento com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Documentos da Operação, exceto se legalmente obrigatório;
- (xxxix) redução de capital da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que seja pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404;

- (xl) caso a Devedora realize qualquer operação intercompany com qualquer de seus Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, inclusive contratações de mútuos e de transações de compra e venda de imóveis, em que a Devedora figure como mutuante ou ocupe uma posição que resulte no dispêndio de recursos financeiros;

Formalização

- (xli) extinção deste instrumento, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xlii) comprovação de que qualquer declaração prestada pela Devedora neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, eram falsas, inconsistentes, insuficientes, incorretas ou incompletas, na data em que foram prestadas;
- (xlili) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, sem o respectivo saneamento, na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, conforme aplicável, ou caso não haja prazo de cura específico, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (xliv) limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xlv) extinção de um Documento da Operação (com exceção deste instrumento), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xlii) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Afiliadas), bem como por eventuais permutantes, por terrenistas e/ou por sócios da Devedora e/ou de um Garantidor em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por dolo da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

Destinação de Recursos

- (xlvii) constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xlviii) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento e nos termos da legislação aplicável;

(xlix) existência de questionamento, incluindo, mas não limitando, por eventuais permutantes, por terrenistas e/ou por sócios da Devedora e/ou de um Garantidor em sociedades em conta de participação, a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Obras e Empreendimento

- (I) caso seja constatado, pelo Agente de Medição, qualquer problema relacionado à solidez e à segurança do Empreendimento, os quais compreendem não somente os riscos de ruína, mas também os vícios ou defeitos de construção que obstaculizem a conclusão do Empreendimento e respectiva expedição do Habite-se do Empreendimento, salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal problema não ocorreu;
- (II) caso seja constatado, pelo Agente de Medição, qualquer problema relacionado à segurança do Empreendimento, incluindo o descumprimento dos procedimentos padrão de segurança em construções civis determinados por órgãos reguladores não sanado em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- (III) caso seja iniciado por órgão regulador qualquer procedimento relacionado à segurança do Empreendimento, incluindo por descumprimento dos procedimentos de padrão de segurança em construções civis determinados por órgãos reguladores e que não seja sanado ou suspenso em até 30 (trinta) dias corridos contados do início do procedimento;
- (IV) caso seja verificado, qualquer problema ambiental, ao longo das obras do Empreendimento, que impeça ou prejudique a sua conclusão ou licenciamento;
- (V) caso seja constatado, pelo Agente de Medição, atraso acumulado superior a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) nas obras do Empreendimento com relação ao Cronograma de Obras;
- (VI) caso Devedora, uma vez notificada para esse fim pela Securitizadora, não realize o saneamento do descasamento entre o cronograma físico-financeiro e o andamento efetivo das obras do Empreendimento constatado pelo Agente de Medição, nos termos e no prazo exigidos para esse fim na Cláusula “Fundo de Obras”;
- (VII) caso o lançamento do Empreendimento não ocorra até a Data Máxima de Lançamento;
- (VIII) caso as obras do Empreendimento não tenham início até a Data Máxima de Início das Obras;
- (IX) não adequação do Empreendimento sob as regras do Regime de Afetação;

(lix) caso seja constatado que houve execução de obras não estabelecidas no Memorial Descritivo do Empreendimento, sendo certo, contudo, que eventuais obras de personalização de Unidades não serão consideradas como Evento de Vencimento Antecipado, sempre e quando a Devedora receba a respectiva contrapartida financeira pela personalização aqui mencionada;

(lx) não apresentação, pela Devedora à Securitizadora, até a Data Máxima de Entrega, de cópia (formato .pdf) (a) do "Termo de Recebimento Definitivo de Serviço de Infraestrutura" emitido pela Prefeitura de São Paulo, atestando a conclusão das obras de infraestrutura das Unidades do Empreendimento; e (b) do "Atestado de Medição Física da Obra" emitido pelo Agente de Medição, atestando a conclusão de 100% (cem por cento) das Unidades do Empreendimento;

Seguros

(lxi) caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas;

(lxii) caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

(lxiii) caso seja verificado um sinistro total ou parcial no(s) Imóvel(is) que resulte na impossibilidade da ocupação das Unidades, sendo que (a) durante a fase de obras do Empreendimento, a ocorrência de qualquer sinistro que afete o(s) Imóvel(is) configurará Evento de Vencimento Antecipado; e (b) após a conclusão das obras, tal evento somente configurará Evento de Vencimento Antecipado caso resulte na impossibilidade de ocupação de Unidades em percentual superior a 5% (cinco por cento) do total de Unidades do Empreendimento;

Atividades da Devedora e Garantidores

(lxiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações dos Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão ambiental competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

Decisões Judiciais, Administrativas e Arbitrais

(lxv) caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor sofram qualquer decisão judicial ou administrativa cujo recurso não tenha sido recebido com efeito suspensivo e cujo valor individual ou agregado seja superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidor, conforme aplicável;

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

Compliance

(lxvii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à Legislação Socioambiental, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (incluindo respectivas Afiliadas ou Representantes da Devedora e/ou de qualquer Garantidor), sendo certo, contudo, que, especificamente para questões que sejam de cunho exclusivamente ambiental, a eventual celebração pela Devedora, pelo respectivo Garantidor (e/ou pela respectiva Afiliada ou Representante, conforme o caso) de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) perante o respectivo órgão público aplicável, antes da decretação do vencimento antecipado, poderá afastar a possibilidade de decretação do vencimento antecipado em razão do descumprimento aqui previsto se, a critério conjunto da Devedora e dos Titulares dos CRI, o descumprimento e a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) não gerarem um Efeito Adverso Relevante;

(lxviii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (incluindo respectivas Afiliadas ou Representantes da Devedora e/ou de qualquer Garantidor);

(lxix) existência, contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra Afiliadas ou Representantes da Devedora e/ou de qualquer Garantidor), de decisão administrativa ou judicial, com reconhecimento de infração, relativo à Legislação Socioambiental, sendo certo, contudo, que, especificamente para questões que sejam de cunho exclusivamente ambiental, a eventual celebração pela Devedora, pelo respectivo Garantidor (e/ou pela respectiva Afiliada ou Representante, conforme o caso) de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) perante o respectivo órgão público aplicável, antes da decretação do vencimento antecipado, poderá afastar a possibilidade de decretação do vencimento antecipado em razão do descumprimento aqui previsto se, a critério conjunto da Devedora e dos Titulares dos CRI, o descumprimento e a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) não gerarem um Efeito Adverso Relevante;

(lxx) existência, contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra Afiliadas ou Representantes da Devedora e/ou de qualquer Garantidor), de decisão administrativa ou judicial, com reconhecimento de infração, relativo à Legislação Anticorrupção e Lavagem de Dinheiro;

Gerais

(lxxi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(lxxii) caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário aqui mencionada; e

(lxxiii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

10.2.1. A Devedora e o(s) Garantidor(es) devem comunicar a Securitizadora a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento do dever da Devedora e dos Garantidores de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

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

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

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

10.3. Convocação. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automáticos), observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia os Titulares dos CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas e dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas e dos CRI; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja

quórum suficiente, da referida Assembleia, a Securitizadora não deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas.

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

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

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

10.5. Declaração de Vencimento Antecipado. O vencimento antecipado será declarado em Assembleia, de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida Assembleia.

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

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

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

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

Capítulo

Despesas

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

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

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

11.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com os valores descontados dos recursos da Integralização 1 (Obras) (conforme definido no Lastro), nos termos do Lastro.

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

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

- (i) Valores relacionados aos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (ii) Cascata de Pagamentos
- (iii) Fundo de Despesas;
- (iv) Devedora, com recursos próprios;
- (v) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo; e
- (vi) aporte de recursos pelos Titulares dos CRI.

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

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

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

11.3.7. As Despesas da Operação em aberto (ou pagas com recursos dos Titulares dos CRI, nos termos acima) serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste instrumento e no Termo de Securitização.

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

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

11.3.10. O Relatório da Securitizadora que deve ser mensalmente entregue ao Agente de Monitoramento e aos Titulares dos CRI, conterá os detalhes relativos ao pagamento de Despesas da Operação.

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

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

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

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

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

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

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

11.4.7. A seleção dos prestadores de serviços a serem contratados de acordo com o disposto no item (ii) da Subcláusula 13.4.5. deverá obedecer aos seguintes critérios:

- (i) se a necessidade de contratação se apresentar em um momento no qual não tenha ocorrido e/ou não esteja em curso um Evento de Vencimento

Antecipado, então o prestador a ser contratado será selecionado em comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora; e

- (ii) se a necessidade de contratação se apresentar em um momento no qual tenha ocorrido e/ou esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, então o prestador a ser contratado será selecionado da seguinte forma: serão obtidas 3 (três) propostas de prestadores especializados, renomados em mercado para a respectiva função ou trabalho, com valores e escopo razoáveis e tipicamente praticados em mercado, sendo certo que 1 (uma) proposta será apresentada por prestador especializado indicado pela Devedora e outras 2 (duas) serão apresentadas por prestadores especializados selecionados pela Securitizadora. Nesse caso, a Securitizadora selecionará a proposta vencedora entre as 3 (três), sempre com critérios de valor, escopo e qualidade.

11.5. Fundo de Despesas. Nos termos do Lastro, a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Despesas por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização 1 (Obras) (conforme definido no Lastro), em Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

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

11.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

11.5.3. A recomposição acima ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e/ou com recursos de Integralizações, nos termos da Cláusula “Integralização”. Contudo, caso os recursos mencionados aqui sejam insuficientes para tanto e/ou caso não existam recursos de Integralizações na Conta Centralizadora, a recomposição deve ser feita pela Devedora, com recursos próprios, em volume suficiente para a recomposição aqui mencionada

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

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

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

11.5.7. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Despesas foi o montante mensal necessário para cobrir as Despesas Recorrentes. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

Capítulo **Patrimônio Separado**

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

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

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6. Aplicações Permitidas. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Aplicações Permitidas, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com as Aplicações Permitidas

disponíveis, sem necessidade de autorização prévia dos Titulares dos CRI ou das Cedentes, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidas Aplicações Permitidas que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

12.6.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão automaticamente o Patrimônio Separado. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora.

12.6.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos (incluindo, mas não se limitando, os rendimentos dos Fundos) auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão o Patrimônio Separado até a integral quitação das Obrigações Garantidas e, depois disso, eventuais rendimentos das Aplicações Permitidas existentes no Patrimônio Separado serão de titularidade exclusiva da Devedora, nos termos da Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

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

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

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

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

motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

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

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

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

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

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

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias, não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos na Cláusula 15.1 em diante;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos na Cláusula “Liquidação”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.7. a 12.7.5.

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

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

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

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

da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

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

12.9.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(ii)” da Cláusula 12.9. qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será correspondente aos votos dos Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

12.10.1. Caso seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a substituição da Securitizadora, as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela nova securitizadora, integral e automática de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes

nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado, responsabilizando-se integralmente por seu cumprimento, veracidade e exatidão, bem como realizar todas as alterações que sejam consideradas adequadas para refletir a referida substituição.

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

12.10.3. As Partes reconhecem que, após a deliberação dos Titulares dos CRI, a respeito da substituição da Securitizadora, todos os valores decorrentes da arrecadação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias bem como de quaisquer pagamentos devidos ou feitos pela Devedora e/ou Garantidores deverão ser creditados exclusivamente na conta corrente de titularidade da nova securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. Essa nova conta passará a ser a conta definida como "Conta Centralizadora" para os fins de todos os Documentos da Operação onde o termo definido aqui mencionado é utilizado.

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

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

12.11. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento,

resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo Securitizadora

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

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação deste, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora em seus canais de comunicação, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução da CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância

dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias 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 Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final transitada em julgado e/ou irrecurável judicial e/ou arbitral;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

- (xxi) Caso entenda necessário, convocar a Assembleia, para que os Titulares dos CRI deliberem pela substituição durante a vigência dos CRI de um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e

- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, caso solicitado por ele:
- (a) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (b) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (c) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (d) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (xxxi) Disponibilizar, mensalmente, ou caso solicitado, aos Titulares dos CRI e à Devedora, por meio eletrônico ou outro meio previamente acordado, relatório detalhado contendo todas as informações relativas às Aplicações Permitidas, incluindo, mas não se limitando a: (a) identificação das instituições em que os recursos estão depositados; (b) tipo e classificação dos ativos financeiros; (c) prazos, rentabilidades e eventuais vencimentos; (d) movimentações ocorridas no período; e (e) qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação; e
- (xxxii) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras.

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que a impeça de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadoras ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

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

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

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

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

Capítulo **Agente Fiduciário**

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

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

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

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Disponibilizar os valores unitários aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora, via seu website, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM 60;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

- (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável) bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste instrumento; por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e

- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

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

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.6.4. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

Capítulo Assembleia

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

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

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

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

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

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

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

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

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

15.3.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial

de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, alínea “(b)” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Os editais também serão enviados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, por correio eletrônico, de acordo com a lista de Titulares dos CRI (e de respectivas informações) disponibilizada pelo Escriturador dos CRI.

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

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

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

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

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da Remuneração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (waiver) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, serão consideradas

válidas, em primeira ou segunda convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.16. Consulta Formal. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, enviados para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia, prevista neste instrumento e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos nos documentos da emissão. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

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

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

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

15.17.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre os propósitos descritos nos itens da Cláusula “Alterações sem Assembleia”. As alterações aqui referidas devem ser

comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do parágrafo 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

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

Capítulo

Término

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

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

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

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

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

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

Capítulo Fatores de Risco

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

Capítulo Tributação

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

Capítulo Publicidade

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

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

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

Capítulo Registro

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

Capítulo Comunicações

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

Leverage Companhia Securitizadora

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

CEP 01.310-924, São Paulo, SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

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

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

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

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

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

Capítulo Disposições Gerais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de

acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

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

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

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

22.15.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo

que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

Capítulo **Legislação Aplicável e Foro**

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, SP, 7 de maio de 2026.

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

[Assinaturas no original]

Anexo

Cronograma de Pagamentos

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

CRI (Série 2) – Subordinado					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	26/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	28/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	26/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	28/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	28/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	26/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	29/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	27/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	26/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	29/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%

11	28/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	26/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	28/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	28/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	26/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	28/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	27/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	26/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	28/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	26/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	01/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	28/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	26/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	26/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	28/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	26/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	28/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	27/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	26/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	28/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	27/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	26/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	28/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	28/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	26/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	28/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	27/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	26/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	28/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	26/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	26/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	28/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	27/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	28/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	27/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	27/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	26/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	28/05/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

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

27	28/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	27/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	26/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	28/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	27/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	26/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	28/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	28/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	26/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	28/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	27/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	26/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	28/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	26/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	26/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	28/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	27/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	28/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	27/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	27/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	26/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	28/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	26/06/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 4ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	26/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	28/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	26/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	28/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	28/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	26/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	29/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	27/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	26/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	29/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	28/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	26/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	28/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	28/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	26/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	28/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	27/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	26/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	28/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	26/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	01/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	28/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	26/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	26/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	28/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	26/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	28/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	27/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	26/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	28/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	27/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	26/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	28/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	28/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	26/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	28/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	27/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	26/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	28/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	26/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	26/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%

42	28/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	27/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	28/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	27/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	27/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	26/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	28/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	26/06/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Anexo

Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a(s) respectiva(s) Liberação(ões) possa(m) ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo, conforme aplicáveis. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a(s) respectiva(s) Liberação(ões) somente será(ão) realizada(s) se a comprovação da implementação integral e cumulativa das Condições Precedentes aplicáveis à(s) respectiva(s) Liberação(ões), abaixo listadas, tiver sido verificada pela Securitizadora.

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

Condições Precedentes
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do anúncio de encerramento da oferta dos CRI).*
Perfeita formalização das procurações previstas nos Contratos de Garantia.*
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria.
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal.
Emissão da totalidade dos CRI.
Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Obtenção do registro automático da oferta dos CRI perante a CVM.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada especificamente para cada respectiva Integralização.

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

Condições Precedentes
Cumprimento e manutenção das Condições Precedentes aplicáveis às Integralizações, acima.
Arquivamento do Ato Societário (SPE Gabrielle) na Junta Comercial de São Paulo.
Arquivamento do Ato Societário (Zabo Engenharia) na Junta Comercial de São Paulo.
Arquivamento da ACS da Devedora para averbação da AFP na Junta Comercial de São Paulo.
Registro do Contrato de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
Registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
Protocolo do Contrato de AFI perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada.
Constatação, pela Securitizadora, de que a Integralização (Terreno) e a Integralização 1 (Obras) foram realizadas em montante suficiente para realização da Liberação (Terreno) e da Liberação 1 (Obras).

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

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

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

Condições Precedentes
Cumprimento e manutenção das Condições Precedentes aplicáveis às Integralizações, à Liberação (Terreno) e à Liberação 1 (Obras), acima.
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo Relatório de Medição, nos termos previstos no Lastro.
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo Relatório de Monitoramento, nos termos previstos no Lastro.
Registro do Contrato de AFI perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.
Constatação, pela Securitizadora, de que o Relatório de Medição recebido contém os respectivos comprovantes de aplicação dos recursos disponibilizados à Devedora por meio da Liberação (Obras) imediatamente anterior.
Constatação, pela Securitizadora, de que o Relatório de Medição recebido aponta o valor necessário para cobrir as despesas com as obras do Empreendimento que devem ser pagas no respectivo mês corrente.
Constatação, pela Securitizadora de que foi realizado pela Devedora, a venda de 25% (vinte e cinco por cento) Unidades, com base no Relatório de Monitoramento.
Constatação, pela Securitizadora, do alinhamento do cronograma físico-financeiro e o andamento efetivo das obras do Empreendimento, com base no Relatório de Medição.
Recebimento, pela Securitizadora, de solicitação pela Devedora para a respectiva Liberação dos recursos
Constatação, pela Securitizadora, de que os Seguros foram contatados e indicam a Securitizadora como única beneficiária.
Constatação, pela Securitizadora, de que a respectiva Integralização (Obras) foi realizada em montante suficiente para realização da respectiva Liberação (Obras).
Constatação, pela Securitizadora, de que o Agente de Monitoramento foi contratado, mediante a celebração do Contrato de Monitoramento.

Constatação, pela Securitizadora, de que o Agente de Medição foi contratado, mediante a celebração do Contrato de Medição.
Constatação, pela Securitizadora, de que a respectiva Integralização é suficiente para realizar a respectiva Liberação (Obras), com base no Relatório de Medição.
Constatação, pela Securitizadora e pelo Agente de Medição, de que não existe descasamento superior a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) entre o cronograma físico-financeiro e o andamento efetivo das obras do Empreendimento.

Anexo

Destinação de Recursos

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

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

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

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Possui Habite-se?	Está Sob Regime de Incorporação?	Percentual dos Recursos Captados Destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) Respetivo(s)
1	206.662	14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Avenida Pavão, n.º 246, Moema, São Paulo, SP, CEP 04.516-010	Não	Sim, conforme o R.16	100%

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

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

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

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

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

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

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

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

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

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

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

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 2, abaixo:

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

Imóvel	2ºSemestre/26	1ºSemestre/27	2ºSemestre/27	1ºSemestre/28	2ºSemestre/28	1º Semestre/29	Total
1	R\$ 9.879.625,85	R\$ 11.591.824,09	R\$ 16.281.248,02	R\$ 17.899.326,29	R\$ 10.027.033,42	R\$ 3.437.881,88	R\$ 69.116.939,55

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

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

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

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

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

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

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

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

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

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

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

Anexo
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 1)							
DATA DE EMISSÃO	07 de maio de 2026	SÉRIE	1	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Jardim América, CEP 01.427-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.860.364/0001-91.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 07 de maio de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Lastro”)</i> .							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula		Cartório		Endereço			
206.662		14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital		Avenida Pavão, nº 246, Moema, São Paulo/SP, CEP 04516-010			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		07 de maio de 2026, em São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.					
Valor do Principal:		R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.					
Juros Remuneratórios:		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto no Lastro.					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.					
Data de Vencimento Final:		24 de maio de 2030.					
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.					
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido no Lastro.					
Seguros		Conforme estabelecido no Lastro.					
8. GARANTIAS:							
A respectiva CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai		
1	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
2	24/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
3	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
4	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
5	26/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
6	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
7	24/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
8	25/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
9	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
10	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
11	26/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
12	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
13	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
14	26/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
15	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
16	24/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
17	25/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
18	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
19	24/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
20	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
21	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
22	24/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		
23	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%		

24	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	26/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	25/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	26/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	26/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	24/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	26/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/05/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 2)							
DATA DE EMISSÃO	07 de maio de 2026	SÉRIE	2	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Jardim América, CEP 01.427-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.860.364/0001-91.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 07 de maio de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Lastro”).</i>							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório			Endereço			
206.662	14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital			Avenida Pavão, nº 246, Moema, São Paulo/SP, CEP 04516-010			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	07 de maio de 2026, em São Paulo, SP.						
Prazo Total:	1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.						
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto no Lastro.						
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.						
Data de Vencimento Final:	24 de maio de 2030.						
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.						
Seguros	Conforme estabelecido no Lastro.						
8. GARANTIAS:							
A respectiva CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	24/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	26/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	24/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	26/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	26/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	24/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	25/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	24/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	24/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	26/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	25/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	26/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	26/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	24/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	26/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/05/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 3)							
DATA DE EMISSÃO	07 de maio de 2026	SÉRIE	3	NÚMERO	0003	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Jardim América, CEP 01.427-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.860.364/0001-91.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 07 de maio de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Gabrielle</i>							

Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Lastro”).					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 29.100.000,00 (vinte e nove milhões e cem mil reais).					
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:					
Matrícula		Cartório		Endereço	
206.662		14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital		Avenida Pavão, nº 246, Moema, São Paulo/SP, CEP 04516-010	
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:					
Data e Local:		07 de maio de 2026, em São Paulo, SP.			
Prazo Total:		1.509 (mil quinhentos e nove) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.			
Valor do Principal:		R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.			
Juros Remuneratórios:		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto no Lastro.			
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente, conforme o disposto no Lastro.			
Data de Vencimento Final:		24 de junho de 2030.			
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.			
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido no Lastro.			
Seguros		Conforme estabelecido no Lastro.			
8. GARANTIAS:					
A respectiva CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.					
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	24/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	26/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	24/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	26/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	26/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	24/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	25/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	24/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	24/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	26/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	25/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	26/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	26/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	24/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	26/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%

43	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/06/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 4)							
DATA DE EMISSÃO	07 de maio de 2026	SÉRIE	4	NÚMERO	0004	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Estados Unidos, n.º 1.044, Jardim América, CEP 01.427-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.860.364/0001-91.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 07 de maio de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Lastro”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 19.400.000,00 (dezenove milhões e quatrocentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório			Endereço			
206.662	14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital			Avenida Pavão, nº 246, Moema, São Paulo/SP, CEP 04516-010			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	07 de maio de 2026, em São Paulo, SP.						
Prazo Total:	1.509 (mil quinhentos e nove) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.						
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme o disposto no Lastro.						
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente, conforme o disposto no Lastro.						
Data de Vencimento Final:	24 de junho de 2030.						
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.						
Seguros	Conforme estabelecido no Lastro.						
8. GARANTIAS:							
A respectiva CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai		
1	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
2	24/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
3	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
4	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
5	26/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
6	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
7	24/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%		
8	25/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
9	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
10	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
11	26/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
12	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
13	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
14	26/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
15	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
16	24/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		
17	25/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%		

18	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	24/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	24/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	26/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	25/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	26/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	26/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	24/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	24/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	26/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/06/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Anexo

Fórmulas

(1) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI não será atualizado monetariamente.

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

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização 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 composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

Spread = (i) CRI (Série 1): 1,9300 (um inteiro e noventa e três centésimos); (ii) CRI (Série 2): 4,0500 (quatro inteiro e cinco centésimos); (iii) CRI (Série 3): 1,9300 (um inteiro e noventa e três centésimos); e (iv) CRI (Série 4): 4,0500 (quatro inteiro e cinco centésimos).

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

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) 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.
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que o dia 23 é um Dia Útil).

Indisponibilidade da Taxa DI

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

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

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

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

Onde:

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

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

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

(4) Índices Financeiros. Os Índices Financeiros aplicáveis e exigíveis para a Operação serão aqueles listados abaixo e serão calculados de acordo com as seguintes fórmulas:

a. LTC

$$LTC = (\text{Saldo Devedor} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundo de Obras}) / (\text{Valor de Aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)} + \text{Custo Incorrido de Obra}) \leq 85\%$$

Onde:

Saldo Devedor = Saldo devedor das Notas

Fundo de Reserva = corresponde ao saldo do Fundo de Reserva

Fundo de Obras = corresponde ao saldo do Fundo de Obras

$\text{Valor de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)}$ = corresponde a R\$ 32.100.000

$\text{Custo Incorrido de Obra}$ = Valor efetivamente desembolsado com a obra, a ser apurado pelo Agente de Medição.

Observação: o LTC deve ser observado pela Devedora a partir da data da primeira Integralização Subsequente (Obras) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos acima.

b. IRL

$$IRL = \frac{(\text{Carteira de Chaves})}{(\text{Saldo Devedor} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundo de Obras})} \geq \text{IRL Aplicável}^*$$

Onde:

IRL Aplicável = o IRL mínimo a ser observado pela Devedora e Garantidores, o qual será de (i) 1,00x para o período compreendido entre a data da realização da Integralização 1 (Obras) (inclusive) e o último dia do 6º (sexto) mês (inclusive) contado da realização da Integralização 1 (Obras); e (ii) 1,15x para o período compreendido entre o primeiro dia do 7º (sétimo) mês contado da data da realização da Integralização 1 (Obras) (inclusive) e a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas.

Carteira de Chaves = montante de direitos creditórios a ser pago no momento da entrega das chaves ou após o Habite-se, via recursos próprios, financiamento direto ou repasse/quitação por instituição financeira, sendo considerados apenas os recebíveis de unidades cuja parcela inadimplente possua atraso inferior a 60 (sessenta) dias, conforme indicado pelo Agente de Monitoramento.

Saldo Devedor = conforme definido acima.

Fundo de Reserva = conforme definido acima.

Fundo de Obras = conforme definido acima.

Observação: o IRL deve ser observado pela Devedora a partir da data da primeira Integralização Subsequente (Obras) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos acima.

c. IRT

$$IRT = \frac{(Carteira\ de\ Chaves + (0,60 * Estoque))}{(Volume\ de\ Emissão - Valor\ Amortizado - Fundo\ de\ Reserva - Fundo\ de\ Obras)} \geq 1,15\%$$

Onde:

Carteira de Chaves = conforme definido acima.

Estoque = valor financeiro, avaliado conforme o m² das unidades vendidas nos últimos 12 meses, das unidades disponíveis para comercialização. Caso não existam vendas, o valor de avaliação do m² deverá ser de R\$ 25.100/m².

Volume de Emissão = corresponde ao valor de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

Valor Amortizado = corresponde ao valor do principal das Notas integralizadas já amortizado.

Fundo de Reserva = conforme definido acima.

Fundo de Obras = conforme definido acima.

Observação: o IRT deve ser observado pela Devedora a partir da data da primeira Integralização Subsequente (Obras) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos acima.

d. Índice de Solvência

$$(Recebíveis\ Pré\ Chaves * (1-0,04) * (1-0,05)) + ((Estoque) * (1-0,04) * (1-0,05) * 0,5 * VSO * Meses\ Remanescentes + Saldo\ a\ Liberar + Fundo\ de\ Obras) \geq (Custo\ de\ obras\ a\ incorrer * 1,05)$$

Onde:

Recebíveis Pré Chaves = montante de direitos creditórios a ser pago antes do Habite-se, sendo considerados

apenas os recebíveis de unidades cuja parcela mais atrasada possua atraso inferior a 60 dias, conforme indicado pelo Agente de Monitoramento.

Estoque = conforme definido acima.

VSO = média da razão entre a área das unidades vendidas e a área em estoque dos últimos 6 (seis) meses, conforme indicado pelo Agente de Monitoramento.

Meses Remanescentes = número de meses remanescentes.

Saldo a Liberar = saldo a liberar do financiamento.

Custo de Obras a Incorrer = custo de obra remanescente, conforme indicado pelo Agente de Medição.

Observação: o Índice de Solvência deve ser observado pela Devedora a partir da data da primeira Integralização Subsequente (Obras) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos acima.

(5) **Endividamento Máximo:** o Endividamento Máximo será verificado pela Securitizadora de acordo com a seguinte tabela:

Exercício Social	Endividamento Máximo
2026	1,0x
2027	1,0x
2028	1,0x

(Dívida Bruta – Caixa e Equivalentes) / (Patrimônio Líquido) <= Endividamento Máximo

Dívida Bruta = Soma total das dívidas corporativas (ou seja, não destinadas para a produção de empreendimentos) contratadas da Zabo Engenharia S.A., apurada com base em suas demonstrações financeiras consolidadas/combinadas.

Observação: o Índice de Solvência deve ser observado pela Devedora a partir da data da primeira Integralização Subsequente (Obras) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos acima.

Anexo

Despesas da Operação

I. Tipos de Despesas da Operação e Valores

(i) Despesas Iniciais (Flat). São as despesas à Operação e à oferta dos CRI, conhecidas e necessárias para realização da Operação, devidas uma única vez (observado o disposto neste Anexo), as quais estão devidamente descritas na tabela abaixo:

Despesas Iniciais (Flat)						
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$3.870,00	0,00%	R\$3.870,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$2.580,00	0,00%	R\$2.580,00
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$8.730,00	0,00%	R\$8.730,00
CVM 4ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$5.820,00	0,00%	R\$5.820,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R\$16.100,00	0,00%	R\$16.100,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$700,00	0,00%	R\$700,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$224,96	0,00%	R\$224,96
Anbima 1ª série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$1.416,00	0,00%	R\$1.416,00
Anbima 1ª série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$9.919,00	0,00%	R\$9.919,00
Anbima 2ª série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$1.416,00	0,00%	R\$1.416,00
Anbima 2ª série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$9.919,00	0,00%	R\$9.919,00
Anbima 3ª série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$1.416,00	0,00%	R\$1.416,00
Anbima 3ª série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$9.919,00	0,00%	R\$9.919,00
Anbima 4ª série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$1.416,00	0,00%	R\$1.416,00
Anbima 4ª série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$9.919,00	0,00%	R\$9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$40.000,00	11,15%	R\$45.019,70
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$4.000,00	11,15%	R\$4.501,97
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$10.000,00	11,15%	R\$11.254,92
NFA	Assessor Legal	FLAT	-	R\$87.000,00	15,53%	R\$102.995,15
Vórtx	Escriturador da NC (4 séries)	FLAT	-	R\$12.000,00	16,33%	R\$14.342,06
Vórtx	Escriturador do CRI (4 séries)	FLAT	-	R\$12.000,00	16,33%	R\$14.342,06
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$3.000,00	16,33%	R\$3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$6.000,00	16,33%	R\$7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$4.000,00	16,33%	R\$4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$16.000,00	16,33%	R\$19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$5.000,00	16,33%	R\$5.975,86
Estruturador	Estruturador	FLAT	-	adefinir¹		adefinir¹
TOTAL				R\$282.364,96		R\$316.456,65

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

¹Valor de acordo com contrato de parceria

0,45%

(ii) Despesas Recorrentes. São as despesas relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, conhecidas e necessárias para manutenção da Operação, devidas de forma recorrente durante a Operação, em periodicidade que depende da Despesas da Operação específica (observado o disposto neste anexo), as quais estão devidamente descritas na tabela abaixo:

Despesas Recorrentes							
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$16.000,00	9,65%	R\$17.708,91	R\$17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$6.000,00	9,65%	R\$6.640,84	R\$6.640,84
Vórtx	Escriturador da NC (4 séries)	ANUAL	-	R\$12.000,00	9,65%	R\$13.281,68	R\$13.281,68
Vórtx	Escriturador do CRI (4 séries)	ANUAL	-	R\$12.000,00	9,65%	R\$13.281,68	R\$13.281,68
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$3.000,00	9,65%	R\$3.320,42	R\$3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$2.638,25	6,15%	R\$2.811,13	R\$2.811,13
A definir	Medição de Obra	MENSAL	-	R\$-	0,00%	R\$-	R\$-
A definir	Monitoramento de Carteira	MENSAL	-	R\$-	0,00%	R\$-	R\$-
Akrual¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$250,00	0,00%	R\$250,00	R\$3.000,00
Link	Balanco anual	ANUAL	-	R\$300,00	0,00%	R\$300,00	R\$300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$300,00	0,00%	R\$300,00	R\$3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$4.000,00	11,15%	R\$4.501,97	R\$54.023,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$900,00	11,15%	R\$1.012,94	R\$1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$50,00	0,00%	R\$50,00	R\$600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$87,00	0,00%	R\$87,00	R\$1.044,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$560,00	0,00%	R\$560,00	R\$6.720,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$770,00	0,00%	R\$770,00	R\$9.240,00
TOTAL							R\$136.585,24

*Custos estimados

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

0,20%

(iii) Despesas Extraordinárias. São as despesas relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, eventualmente necessárias para a manutenção da Operação (inclusive, mas não apenas em termos de formalização e registros relacionados à Operação), necessárias ao exercício pleno das funções do patrimônio separado dos CRI, da Securitizadora, do Agente Fiduciário, e demais prestadores de serviços da Operação, bem como necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

II. Descrição das Despesas da Operação Específicas

(i) Despesas. A lista abaixo descreve as Despesas da Operação específicas, incluindo Despesas Iniciais, Despesas Recorrentes e exemplos de Despesas Extraordinárias:

(a) Remuneração da Securitizadora:

A primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente ao serviço da emissão da securitizadora e administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

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 presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, 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 Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

(b) Remuneração do Agente Fiduciário:

A primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(c) Remuneração do Escriturador das Notas:

A primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima. As parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social 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.

(d) Remuneração da Instituição Custodiante da(s) CCI:

Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI parcela única, no valor indicado na Tabela 1, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de

aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) 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 Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”.

(e) Remuneração do Auditor Independente:

A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no respectivo montante previsto na Tabela acima, 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 Securitizadora.

(f) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI

A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente ao respectivo valor apontado na Tabela acima, 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 Securitizadora.

(g) Remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização)

A remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, no respectivo montante previsto na Tabela acima, 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 Securitizadora.

(h) Remuneração do Assessor Legal

A parcela única da remuneração do assessor legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, acima, que deve ser paga até o Dia Útil imediatamente seguinte à primeira data de integralização dos CRI. O valor acima poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas ou trabalhos realizados fora do escopo, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável, inclusive em trabalhos realizados após o pagamento da parcela acima, e nesse caso, os valores adicionais serão pagos, pela Securitizadora, com recursos do patrimônio separado dos CRI, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas, sem necessidade de Assembleia.

(i) Remuneração da B3

A primeira parcela (implantação) da remuneração da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e da(s) CCI, no respectivo valor mencionado na Tabela acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

(j) Taxas e Emolumentos

Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação, nos respectivos valores mencionados na Tabela, acima.

Exclusivamente em relação à taxa de registro da oferta CRI perante a CVM, esta será paga diretamente pela Devedora, com recursos próprios, ainda que o valor da referida taxa conste da Tabela acima, acima.

(k) Exemplos de Demais Despesas da Operação.

- (2) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora (e demais contas correntes de titularidade da Securitizadora, em benefício do patrimônio separado dos CRI);
- (3) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (4) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração e câmaras de compensação e liquidação;
- (5) averbações, prenotações, protocolos, registros, arquivamentos, perante em Cartórios, Juntas Comerciais, autarquias, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação;
- (6) despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados às assembleias especiais de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (7) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (8) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (9) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, Juntas Comerciais e Cartórios, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (10) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (11) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora no estrito cumprimento de obrigações previstas neste instrumento;
- (12) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (13) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (14) 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 e/ou o

Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora; e

- (15) todas as despesas relacionadas Operação e/ou à oferta dos CRI que sejam necessárias para a manutenção da Operação e/ou da oferta dos CRI (inclusive em termos de formalização), para viabilizar o exercício da função do Agente Fiduciário, da Securitizadora e demais prestadores de serviço da Operação, para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI e/ou para realização dos créditos da Operação, inclusive, mas não apenas, aquelas que tenham sido razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, as quais devem ser reembolsadas nos termos exigidos nos Documentos da Operação.

Anexo

Declaração da Securitizadora

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A, da Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”), bem como daquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “(c)”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

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

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

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

Anexo
Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**"), declara à **Leverage Companhia Securitizadora**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, (i) 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) (1) uma via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) uma via assinada digitalmente do Termo de Securitização.

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

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

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: RG n.º 62.154.710-4 SSP/SP
CPF n.º: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 78ª
Número das Séries: 4 (quatro) Séries
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora, CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40
Quantidade: 70.000 (setenta mil) unidades de CRI, sendo: (i) 12.900 (doze mil e novecentas unidades de CRI (Série 1); (ii) 8.600 (oito mil e seiscentas) unidades de CRI (Série 2); (iii) 29.100 (vinte e nove mil e cem) unidades de CRI (Série 3); e (iv) 19.400 (dezenove mil e quatrocentas) unidades CRI (Série 4).
Forma: Nominativa e escritural

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

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

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

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					{=}
<i>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries, e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., firmado, em 7 de maio de 2026, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, referente à 78ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização").</i>						
EMISSIONORA						
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", sede na Avenida Paulista, n.º 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário
São Paulo, SP	6 de maio de 2026	{Data de Vencimento}	78ª	{Série}	{Quantidade}	R\$ 1.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI						
Amortização			Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa		Forma de Pagamento	
Os CRI não serão objeto de atualização monetária	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização		CRI (Série 1): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. CRI (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. CRI (Série 3): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. CRI (Série 4): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis..		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Lastro:		A totalidade dos Créditos Imobiliários				
Forma:		Nominativa e Escritural				
Agente Fiduciário:		Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.				
Data do Termo de Securitização:		7 de maio de 2026				
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.				
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Nome, ou Denominação Social:					CPF ou CNPJ:	
{=}					{=}	
Endereço:			Nº		Complemento:	
{=}			{=}		{=}	
Cidade:			UF:		País:	
{=}			{=}		{=}	

{=}	{=}	{=}
CRI SUBSCRITOS		
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade	Valor Total a ser Integralizado
{=}	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO		
A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.		
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES		
O Subscritor neste ato <u>declara</u>, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 78ª Emissão de CRI da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI. O Subscritor, neste ato, <u>declara</u> ainda: (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização; (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI; (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001; (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI; (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; (vii) Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); (viii) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”); (ix) Ter ciência de que os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores qualificados; (x) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Emissora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização; (xi) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo “Fatores de Risco” do Termo de Securitização; (xii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI; (xiii) Ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (xiv) Ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (xv) Ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (xvi) Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (xvii) Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora; (xviii) Ter ciência de que a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” vinculadas ao “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, vigente a partir de 15 de julho de 2024 (“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”); (xix) Que teve acesso ao Sumário de Securitização vinculado à Oferta, nos termos previstos no artigo 12 das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas. São Paulo, {=} de {=} de {=}.		
{=}		

Subscritor

Leverage Companhia Securitizadora

Emissora

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Anexo

Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI

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

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda – Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras

de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 4.373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos

no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada,). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

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

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras

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

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

Contribuição PIS e COFINS

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

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

27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

Anexo

Fatores de Risco

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

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

Política Monetária

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) conflitos entre Israel e Palestina, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

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

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

empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

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

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

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

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

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

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

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora S1

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de

honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

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

Concentração

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

Risco de Performance do Empreendimento

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

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

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

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

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

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas

despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

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

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

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

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

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da não análise prévia da CVM

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

Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Crédito

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

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

Quórum de deliberação em Assembleia

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

Financeiros

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

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

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

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

Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

Resgate antecipado

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

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

Tributação

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

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

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

Dependência de deliberação em Assembleia para decretação do vencimento antecipado

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

Critérios adotados para concessão de crédito

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

Insuficiência das Garantias

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

Riscos decorrentes dos Direitos Creditórios

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

Garantia fidejussória

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

Constituição das Garantias

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

Escopo da Auditoria

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

Desapropriação

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

Discussões Judiciais

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

Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

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

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

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

Riscos relacionados às Aplicações Permitidas

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

Demais riscos

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

Anexo
Formulário B3

CRI (Série 1):

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			N.º de Emissão 78º	Série 1
Data de emissão 7 de maio de 2026	Data de vencimento 28 de maio de 2030	Quantidade 12.900 (doze mil e novecentas) unidades.	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais)
Instituição Custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe Sênior	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 42.860.364/0001-91	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora	Devedor divulgou DF? Não	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais).		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 2 (dois) Dias Úteis	Taxa de juros 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	Critério juros: 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização No vencimento	
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Não	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40. Gilberto Zaborowsky, CPF n.º 073.213.888-40.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão	Fórmula de resgate Conforme Termo de Securitização		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Sim	Fórmula de amortex Conforme Termo de Securitização		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Esforços Restritos de Colocação	Forma de integralização Em moeda corrente	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

CRI (Série 2):

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			N.º de Emissão 78º	Série 2
Data de emissão 7 de maio de 2026	Data de vencimento 28 de maio de 2030	8.600 (oito mil e seiscentas) unidades.	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais)
Instituição Custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe Sênior	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 42.860.364/0001-91	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais)		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 2 (dois) Dias Úteis	Taxa de juros 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.		Critério juros: 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis		Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização No vencimento
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Não		Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40. Gilberto Zaborowsky, CPF n.º 073.213.888-40.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão	Fórmula de resgate Conforme Termo de Securitização		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Sim	Fórmula de amortex Conforme Termo de Securitização		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Esforços Restritos de Colocação	Forma de integralização Em moeda corrente	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

CRI (Série 3):

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			N.º de Emissão 78º	Série 3
Data de emissão 7 de maio de 2026	Data de vencimento 26 de junho de 2030	Quantidade 29.100 (vinte e nove mil e cem) unidades	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 29.100.000,00 (vinte e nove milhões e cem mil reais).
Instituição Custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe Subordinada	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 42.860.364/0001-91	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 29.100.000,00 (vinte e nove milhões e cem mil reais).		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 2 (dois) Dias Úteis	Taxa de juros 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,93% (um inteiro e noventa e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis		Critério juros: 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não		Periodicidade de amortização No vencimento
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Não	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal		Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40. Gilberto Zaborowsky, CPF n.º 073.213.888-40.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40.			CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão	Fórmula de resgate Conforme Termo de Securitização		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Sim	Fórmula de amortex Conforme Termo de Securitização		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Esforços Restritos de Colocação	Forma de integralização Em moeda corrente	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

CRI (Série 4):

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora				CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			N.º de Emissão 78º		Série 4
Data de emissão 7 de maio de 2026	Data de vencimento 26 de junho de 2030	Quantidade 19.400 (dezenove mil e quatrocentas) unidades	Preço unitário (R\$) 1.000,00		Valor de Emissão (R\$) 19.400.000,00 (dezenove milhões e quatrocentos mil reais)
Instituição Custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe Subordinada	Lote adicional (Sim/Não): Não		Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Integralização.
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.			CNPJ da Devedora / Cedente 42.860.364/0001-91	
Devedor é cia aberta? Não		Devedor é EGEM ou EFRF? Não		Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora	
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 19.400.000,00 (dezenove milhões e quatrocentos mil reais)	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 2 (dois) Dias Úteis		Taxa de juros 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.		Critério juros: 252 dias	
Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis		Periodicidade de amortização No vencimento			
Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis		Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento		Carência p/ pgto de amortização – a partir de Não		Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	
Segue caderno de fórmulas B3? Sim					
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40. Gilberto Zaborowsky, CPF n.º 073.213.888-40.				CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Gabrielle Zabo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ n.º 42.860.364/0001-91. Zabo Engenharia S.A., CNPJ n.º 07.258.168/0001-40.				CNPJ do Garantidor Conforme preenchido no quadro a esquerda, em seus respectivos correspondentes
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.					
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão	Fórmula de resgate Conforme Termo de Securitização			
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão	Fórmula de amortex Conforme Termo de Securitização			
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim		Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Profissional		Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Esforços Restritos de Colocação	Forma de integralização Em moeda corrente	Admite ágio ou deságio Não		Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A		Guia de padronização N/A	Rating Não

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

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

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplência no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24B1573243	BRLSECCRI01 1	9430400 0	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNIC A	01/02/20 24	22/07/20 37	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2146614	BRLSECCRI05 2	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/20 24	22/05/20 28	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2149145	BRLSECCRI06 0	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/20 24	22/05/20 28	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2149309	BRLSECCRI07 8	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/20 24	22/05/20 28	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24C2149334	BRLSECCRI08 6	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/20 24	22/05/20 28	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24D3676679	BRLSECCRI05 2	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/20 24	20/03/20 34	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24D3681252	BRLSECCRI06 0	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/20 24	20/03/20 34	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24D3681263	BRLSECCRI07 8	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/20 24	20/03/20 34	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24D3681269	BRLSECCRI08 6	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/20 24	20/03/20 34	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	TKN003LEVE 001		1480600 0	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/20 24	22/04/20 28	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	TKN008LEVE 002		1480600 0	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/20 24	22/08/20 28	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2213960	BRLSECCRIOE5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2256429	BRLSECCRIOF2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2256646	BRLSECCRIOG0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2256722	BRLSECCRIOH8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2256761	BRLSECCRIOI4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2258710	BRLSECCRIOJ4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2494968	BRLSECCRIOQ9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495042	BRLSECCRI0R 7	1700000 0	17000	16%	11	2	27/05/20 24	22/11/20 27	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495083	BRLSECCRI0S 5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/20 24	22/01/20 28	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495130	BRLSECCRI0T 3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/20 24	22/01/20 28	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495226	BRLSECCRI0U 1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/20 24	22/03/20 28	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495259	BRLSECCRI0V 9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/20 24	22/03/20 28	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495288	BRLSECCRI0 W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/20 24	22/05/20 28	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2495326	BRLSECCRI0X 5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/20 24	22/11/20 27	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2267941	BRLSECCRI0N 6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/20 24	20/06/20 30	LLE FERRAGEN S	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E2270892	BRLSECCRI0P 1	5000000 0	50000	CDI	14	2	27/05/20 24	20/06/20 30	LLE FERRAGEN S	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E3056419	BRLSECCRI0Y 3	1295000 0	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/20 24	20/04/20 34	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E3066291	BRLSECCRI0Z 0	1295000 0	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/20 24	20/04/20 34	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24E3080390	BRLSECCRI10 2	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/20 24	20/06/20 34	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24F2269341	BRLSECCRI11 0	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/20 24	20/06/20 34	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24G1966807	BRLSECCRI12 8	2807500 0	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/20 24	20/06/20 34	MARANHA O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 6 (Seis) Séries, da 562ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Miramar Ltda. (Código da Operação: 562EOPEA)

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNIC A	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2498919	BRLSECCRI1W5	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNIC A	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	40000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	59250000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA	24L2473475	BRLSECCRI201	19750000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2283675	BRLSECCRI153	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	LSEC12	BRLSECDBS012	50000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A2792083	BRLSECCRI292	75000000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNIC A	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25B2974559	BRLSECCRI2K8	12000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNIC A	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25C5803455	BRLSECCRI2M4	33000000	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25E2914005	BRIMWLCRIND0	19000000	19000	CDI + 6,5000 %	50	ÚNIC A	16/05/2025	22/11/2027	PIAZZA TOSCANE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F1981809	BRLSECCRI2O 0	5150000 0	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNIC A	06/06/20 25	25/06/20 30	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F2772030	BRLSECCRI2R 3	1150000 0	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/20 25	17/07/20 28	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F2804404	BRLSECCRI2S 1	1150000 0	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/20 25	16/08/20 28	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25G0669788	BRLSECCRI2U 7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/20 25	20/02/20 33	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25G4316892	BRLSECCRI2V 5	2700000 0	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/20 25	24/07/20 35	HORIZONT E PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	26H0000003	BRLSECCRI2 W3	1200000 0	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/20 26	24/08/20 36	HORIZONT E PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	27B0000402	BRLSECCRI2X 1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/20 27	22/02/20 37	HORIZONT E PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25H3372853		2560000 0	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/20 25	27/08/20 35	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/20 25	26/08/20 37	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25H4925952	BRLSECCRI33 4	2000000 0	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNIC A	22/08/20 25	23/08/20 28	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25H3909840	BRLSECCRI31 8	1500000 0	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/20 25	24/08/20 35	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A			1270000 0	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/20 25	24/08/20 35	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F2012163	BRLSECCRI2P 7	7800000 0	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/20 25	05/02/20 30	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25F2013653	BRLSECCRI2Q 5	4200000 0	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/20 25	05/02/20 30	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2513552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNIC A	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514737705	BRLSECCRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2514740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNIC A	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2512605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNIC A	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2513113175	BRLSECCRI3H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2513113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2515559778	BRLSECCRI3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2515559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2515559558	BRLSECCRI3M2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2515559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	SECURITIZADOR A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	2515559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25J5559812	BRLSECCRI3P 5	1000000 0	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/20 25	12/11/20 35	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25K1900616	BRLSECCRI3Q 3	2000000 0	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/20 25	16/08/20 28	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25K3156592	BRLSECCRI3R 1	2000000 0	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/20 25	27/12/20 29	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25K3255085	BRLSECCRI3S 9	2000000 0	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/20 25	27/11/20 29	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25L2378911	BRLSECCRI3V 3	3000000 0	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNIC A	04/12/20 25	22/12/20 28	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25L2997535		1900000 0	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNIC A	11/12/20 25	24/12/20 29	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25L3001205		4000000 0	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNIC A	11/12/20 25	20/08/20 40	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	25L3279335		1500000 0	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNIC A	18/12/20 25	22/06/20 28	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	26B4183560	BRLSECCRI46 6	4400000 0	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNIC A	12/02/20 26	22/02/20 30	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	26B5343847		2730000 0	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/20 26	24/02/20 31	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	26B5343848		1170000 0	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/20 26	24/02/20 31	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	26C2693965		3200000 0	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/20 26	27/02/20 31	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	26C2711285		1200000 0	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/20 26	27/02/20 31	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADOR A	26C2732960		1500000 0	15000	CDI	61	3	06/03/20 26	27/02/20 31	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 6 (Seis) Séries, da 562ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bauten Miramar Ltda. (Código da Operação: 562EOPEA)

CRI Zabo Moema - Termo de Securitização (2º Aditamento)_vf.pdf

Documento número #938a010a-bd22-4b27-930e-8b75fb7c7963

Hash do documento original (SHA256): 3ff0302d8ada0cfc871e5ba1eaacafe1b803c5b07cff4701d6fc032a1b94206e

Assinaturas



Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou como parte em 27 ago 2026 às 09:50:01



Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

CPF: 470.229.748-10

Assinou como parte em 27 ago 2026 às 18:29:51



Henrique Luís Alexandre Neto

CPF: 022.410.475-62

Assinou como parte em 26 ago 2026 às 20:08:21



Tânia Regina Tritapepe

Assinou como parte em 27 ago 2026 às 17:51:42

Log

26 ago 2026, 19:10:29	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d criou este documento número 938a010a-bd22-4b27-930e-8b75fb7c7963. Data limite para assinatura do documento: 08 de outubro de 2026 (09:53). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
26 ago 2026, 19:11:18	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.
26 ago 2026, 19:11:18	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: tgt@vortx.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tânia Regina Tritapepe.

- 26 ago 2026, 19:11:18 Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar como parte, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luís Alexandre Neto.
- 26 ago 2026, 19:11:18 Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: ahg@vortx.com.br para assinar como parte, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel.
- 26 ago 2026, 20:08:21 Henrique Luís Alexandre Neto assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@leveragesec.com.br. CPF informado: 022.410.475-62. IP: 177.95.34.157. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.55960250385889 e longitude -46.65691813638451. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1506.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2026, 09:50:01 Lucas Ribeiro de Almeida assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas@leveragesec.com.br. IP: 177.95.34.157. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.55947444471916 e longitude -46.65725929783012. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1506.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2026, 17:51:42 Tânia Regina Tritapepe assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail tgt@vortx.com.br. IP: 163.116.233.47. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56682827839646 e longitude -46.7009930620782. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1507.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2026, 18:29:51 Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail ahg@vortx.com.br. CPF informado: 470.229.748-10. IP: 162.10.28.34. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56683071588604 e longitude -46.70100686840528. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1508.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 ago 2026, 18:30:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 938a010a-bd22-4b27-930e-8b75fb7c7963.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 938a010a-bd22-4b27-930e-8b75fb7c7963, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.